

**ДОГОВОР № 1**  
**участия в долевом строительстве**

город Воронеж

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПЕЦСТРОЙАВТОМАТИКА-ПРОЕКТ» (ООО СЗ «ССА ПРОЕКТ»)**, в лице директора **Самотина Дмитрия Станиславовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и гражданин(-ка) РФ **ФИО**, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем, «Участник долевого строительства», с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Понятия и определения, используемые в Договоре**

**1.1. Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПЕЦСТРОЙАВТОМАТИКА-ПРОЕКТ», поставленное на учет в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 1 по Воронежской области 11.02.2016 г., ОГРН 1163668057960, имеющее на праве собственности земельный участок площадью 1110 кв. м, расположенный по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Набережная, 1а/1, кадастровый номер: 36:34:0106024:308, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для многоквартирного многоэтажного жилого дома (далее – «**Земельный участок**») и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ № 214-ФЗ) для возмещения затрат на строительство на Земельном участке Жилого дома (2 этап, первая очередь) расположенного по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Набережная, д. 1а/1 (далее – «**Жилой дом**») на основании Разрешения на строительство № 36-34 068-2022 от 13 сентября 2022 г., выданного Администрацией городского округа город Воронеж, срок действия: до 13 марта 2025 г.

**1.1.1. Основные характеристики Жилого дома по проекту:**

- вид – жилая застройка со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения;
- назначение – здание жилое с помещениями общественного назначения;
- общая площадь – 6 179,79 кв. м.;
- количество этажей – 16;
- материал наружных стен – наружные стены ниже отметки 0,00 – монолитные толщиной 200 мм, наружные стены выше отметки 0,00 – из газосиликатных блоков толщиной D 600 толщиной 200 мм утепленные выше 2 этажа плитами пенополистирола ППС 20 Ф толщиной 130 мм спротивопожарными рассечками из минеральной ваты вокруг проемов и по всему периметру здания над окнами. Со 2 этажа в качестве финишной отделки предусмотрена тонкослойная штукатурка CERESIT. Стены первого этажа утеплены минераловатными плитами на всю высоту толщиной 100 мм, отделка – вентилируемый фасад с керамогранитной плиткой. Стены подвала в земле утеплены экструзионным пенополистиролом толщиной 100 мм. Цоколь выше земли утеплен минеральной ватой, отделка - вентилируемый фасад с керамогранитной плиткой.
- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности Жилого дома – А;
- класс сейсмостойкости Жилого дома – 5 баллов.

**1.2. Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, приобретающее право собственности на объект долевого строительства и право общей долевой собственности на общее имущество в Жилом доме и вносящее денежные средства на счет эскроу, открытый в ПАО АКБ «Металлинвестбанк».

**1.3. Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, определенное в п. 2.3 Договора, в Жилом доме, строящемся (создаваемом) на Земельном участке с привлечением денежных средств у ПАО АКБ «Металлинвестбанк» в рамках проектного финансирования и подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, а также общее имущество в Жилом доме пропорционально доле, которую составляет площадь жилого/нежилого помещения относительно общей площади помещений Жилого дома.

**1.4. Общее имущество в многоквартирном доме** согласно ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации:

- помещения в данном 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);

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

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

#### **1.5. Основания для заключения настоящего Договора:**

- договор мены земельного участка от 17.06.2019 г., кадастровый номер 36:34:0106024:14 на основании которого Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности. Право собственности на Земельный участок зарегистрировано Управлением Федерального службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.06.2019 г. сделана запись регистрации № 36:34:0106024:14-36/069/2019-2;

- договор мены земельного участка от 17.06.2019 г., кадастровый номер 36:34:0106024:2 на основании которого Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности. Право собственности на Земельный участок зарегистрировано Управлением Федерального службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.06.2019 г. сделана запись регистрации № 36:34:0106024:2-36/069/2019-2;

- договор мены земельного участка (1/3) от 17.06.2019 г., договор мены земельного участка (1/3) от 17.06.2019 г., договор купли-продажи земельного участка (1/3) от 17.06.2019 г. кадастровый номер 36:34:0106024:6 на основании которого Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности. Право собственности на Земельный участок зарегистрировано Управлением Федерального службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.06.2019 г. сделана запись регистрации № 36:34:0106024:6-36/069/2019-7;

- договор купли - продажи от 18.05.2016 г. и Решение о разделе земельного участка от 04.02.2019 г., кадастровый номер 36:34:0106024:306 на основании которого Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности. Право собственности на Земельный участок зарегистрировано Управлением Федерального службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.02.2019 г. сделана запись регистрации № 36:34:0106024:306-36/069/2019-1;

- на основании Решения об объединении вышеуказанных земельных участков в единый с кадастровым номером 36:34:0106024:308 на основании которого Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности. Право собственности на Земельный участок зарегистрировано Управлением Федерального службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.10.2019 г. сделана запись регистрации № 36:34:0106024:308-36/069/2019-1.

- разрешение на строительство № 36-34 068-2022 от 13 сентября 2022 г., выданное Администрацией городского округа город Воронеж, срок действия: до 13 марта 2025 г.;

- проектная декларация, ознакомиться с которой можно в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ в офисе продаж Застройщика по адресу: г. Воронеж, ул. Московский проспект, 48а, а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф).

1.6. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства на счет эскроу, открытый в ПАО АКБ «Металлинвестбанк», и дальнейшей передаче Застройщику после ввода Жилого дома в эксплуатацию с целью возмещения затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика.

1.7. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен со всей имеющейся у Застройщика проектной, разрешительной и иной необходимой документацией на Жилой дом и Объект долевого строительства, в частности, с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства, предусмотренной ст.ст. 20, 21 ФЗ № 214-ФЗ. Также подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что

ему в соответствии со ст.ст. 8-10 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» предоставлена в полном объеме вся необходимая информация.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что указанный в настоящем пункте земельный участок находится в залоге у ПАО АКБ «Металлинвестбанк» по договору ипотеки и не возражает против этого

1.8. Строительство Объекта долевого строительства осуществляется за счет кредитных средств, предоставленных Застройщику ПАО АКБ «Металлинвестбанк» по Кредитному договору № 10092-К от 24.08.2023 г.

Участник долевого строительства даёт согласие Застройщику:

— на внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Дома.

— на передачу земельного участка с кадастровым номером: 36:34:0106024:308, а также вновь образованных земельных участков в залог ПАО АКБ «Металлинвестбанк».

Земельный участок/Право аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, находится в залоге/ипотеке у ПАО АКБ «Металлинвестбанк» на основании Договора залога недвижимого имущества (ипотеки) № 10092-3/1 от 24.08.2023 года, заключенного между ПАО АКБ «Металлинвестбанк» и Застройщиком.

Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего иные обременения на Объект долевого строительства кроме указанных в настоящем пункте Договора отсутствуют, права требования на Объект долевого строительства в споре или под арестом не состоят.

## 2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства, указанный в п. 2.3 Договора, Участникам долевого строительства в общую совместную собственность при условии надлежащего исполнения последними своих обязательств.

2.2. Техническое состояние Объекта долевого строительства по проекту:

- входная дверь (металлическая);
- Стены - улучшенная штукатурка;
- Отопление – центральное, квартирное, радиаторы – стальные панельные;
- Вода – запорная арматура;
- Установка приборов учета горячего и холодного водоснабжения;
- Потолок – монолитная железобетонная плита;
- Электрика – внутриквартирный счетчик, разводка до точек по проекту;
- Остекление – профиль ПВХ, 70мм, отлив, подоконник, двухкамерный стеклопакет;
- Пол – стяжка;
- Лоджии и балконы - с остеклением профиль ПВХ 55мм, однокамерный стеклопакет (на 14-17 этажах на отдельных участках фасада здания запроектировано витражное остекление);
- Слаботочные системы – в объеме проекта;

*Стороны допускают возможность отклонения в технических характеристиках Объекта долевого строительства от проектной документации в силу непредвиденных обстоятельств, изменений проектной документации и строительных решений в ходе реализации проекта, о чем Участник долевого строительства дополнительно информируется.*

*Цвет и номенклатура используемых отделочных материалов выбираются Застройщиком самостоятельно, без согласования с Участником долевого строительства.*

2.2.1. Остальные отделочные работы, а также установка межкомнатных дверей, кухонной электрической плиты не входят в стоимость Объекта долевого строительства и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.3. Объектом долевого строительства (далее – «Объект») является **квартира** в соответствии с п. 1.3 настоящего договора в Жилом доме по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Набережная, д. 1а/1 со следующими параметрами и характеристиками:

- проектный этаж - \_ (\_\_\_);
- проектный (строительный) номер квартиры - № \_\_\_;
- количество жилых комнат в соответствии с проектом – \_\_\_ комнаты;
- общая проектная (планируемая) площадь (с учетом площади балконов, определяемой с применением коэффициента 0,3, и площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5): \_\_\_ кв. м.
- общая проектная (планируемая) площадь жилая: \_\_\_ кв. м.

| № | Наименование части Объекта | Проектная (планируемая) площадь (кв. м) | Приведенная площадь (с учетом коэффициента 0,3 – для балконов, 0,5 – для лоджий) (кв. м) |
|---|----------------------------|---|--|
| 1 | Жилая комната              |   |  |
| 2 | Кухня                      |   |  |
| 3 | Прихожая                   |   |  |
| 4 | Гардеробная                |   |  |
| 5 | Ванная с санузлом          |   |  |
| 6 | Балкон                     |   |  |

2.4. Объект обозначен на плане \_\_ этажа (Приложение к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью).

### 3. Цена Договора, порядок расчетов

3.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и принять Объект по акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.2. Цена 1 (одного) квадратного метра общей проектной площади Объекта на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_.

3.3. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера общей проектной площади 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 и составляет \_\_\_\_\_.

3.3.1. В цену настоящего Договора включены затраты на строительство Жилого дома, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Жилого дома, выполнение функций заказчика-застройщика, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, проведение необходимых экспертиз и анализов, изготовление топографических съемок, проведение геодезических работ, инженерно-геологических изысканий, исследований, проведение необходимых согласований и получение заключений, проведение землеустроительных работ; осуществление мероприятий по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и пр.; арендные платежи; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работы и услуги по присоединению и подключению Жилого дома к внешним источникам снабжения; работы и услуги по вводу Жилого дома в эксплуатацию; проценты и иные платежи по кредиту, предоставленному Застройщику ПАО АКБ «Металлинвестбанк» на цели строительства Жилого дома; осуществление информационно-рекламных и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Жилого дома.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае, если по окончании строительства Жилого дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями Договора в распоряжении Застройщика останутся неиспользованные средства (экономия Застройщика), такие средства являются вознаграждением Застройщика.

3.4. Цена настоящего Договора, определенная в п. 3.3 настоящего Договора, может быть изменена в случае невыполнения Участником долевого строительства сроков платежей, указанных в п. 3.7 настоящего Договора, в следующем порядке:

- в случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования более чем на 2 месяца цена неоплаченной части Договора увеличивается на 3% (три процента);
- в случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования более чем на 3 месяца цена неоплаченной части Договора увеличивается на 5% (пять процентов);
- в случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования более чем на 4 месяца цена неоплаченной части Договора увеличивается на 10% (десять процентов).

Изменение цены настоящего Договора оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору. В случае несогласия Участника долевого строительства на заключение дополнительного соглашения Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

3.5. Если фактическая общая площадь Объекта на момент ввода в эксплуатацию Жилого дома превысит проектную общую площадь Объекта, указанную в п. 2.3 настоящего Договора, то Участник долевого строительства оплачивает Застройщику разницу по цене за 1 квадратный метр общей площади Объекта, действующей на момент последнего платежа, оплаченного Участником долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного извещения от Застройщика.

3.6. Если фактическая общая площадь Объекта на момент ввода в эксплуатацию Жилого дома будет меньше проектной общей площади Объекта, указанной в п. 2.3 настоящего Договора, то Застройщик оплачивает Участнику долевого строительства разницу по цене за квадратный метр общей площади Объекта, действующей на момент последнего платежа, оплаченного Участником долевого строительства, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения письменного извещения от Участника долевого строительства.

3.7. Участник долевого строительства производит оплату цены Договора, указанной в п. 3.3 настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Оплата в полном размере должна быть произведена до ввода Объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства имеет право исполнить обязательство по оплате досрочно.

3.8. Участник долевого строительства обязуется произвести оплату цены Договора путем внесения/перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО АКБ «Металлинвестбанк» (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 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:

Эскроу-агент:

Акционерный коммерческий банк «Металлургический инвестиционный банк» (публичное акционерное общество) (Эскроу-агент), находящийся по адресу: г. Москва, ул. Большая Полянка, д.47, стр. 2, ИНН 7709138570, ОГРН 1027700218666, Корреспондентский счет №3010181030000000176 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044525176, адрес электронной почты: escrow@metib.ru (сокращенное наименование: ПАО АКБ «Металлинвестбанк»).

Телефон 8-800-250-97-97

Депонент: \_\_\_\_.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СПЕЦСТРОЙАВТОМАТИКА-ПРОЕКТ» (ООО СЗ «ССА ПРОЕКТ», ОГРН 1163668057960, ИНН 3666206112, место нахождения: 394036, г. Воронеж, ул. Фридриха Энгельса, д. 7А, офис 205).

Срок условного депонирования денежных средств - 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

**Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Внесение средств по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ от \_\_\_\_, заключенному с \_\_\_\_\_, НДС не облагается».** Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного 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» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

3.9. Обязанность Участника долевого строительства по уплате, обусловленной Договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в ПАО АКБ «Металлинвестбанк» счет эскроу.

3.10. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение ПАО АКБ «Металлинвестбанк», являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.11. Перечисление депонированной суммы бенефициару (Застройщику) осуществляется после предоставления Эскроу агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

#### **4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче Объекта.

4.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента выполнения (оплаты) в полном объеме условий раздела 3 настоящего Договора.

##### **4.3. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:**

4.3.1. Выполнить строительно-монтажные работы по строительству Объекта в Жилом доме своими силами или с привлечением третьих лиц (имеющих надлежащим образом оформленную лицензию в том случае, если наличие лицензии обязательно для осуществления соответствующих видов работ) в соответствии с проектно-сметной документацией, условиями Договора, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

4.3.2. Организовать техническое обслуживание Жилого дома после сдачи в эксплуатацию.

4.4. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта.

4.5. Застройщик имеет право не подписывать акт приема-передачи до полной оплаты Участником долевого строительства задолженности по цене Договора.

4.6. Застройщик имеет право вносить изменения в проектную декларацию, упомянутую в п. 1.5 настоящего Договора, в части уполномоченного банка исключительно с согласия ПАО АКБ «Металлинвестбанк»

##### **4.7. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:**

4.7.1. Оплатить Объект в соответствии с п.п. 3.1 - 3.8 настоящего Договора.

4.7.2. До ввода Объекта в эксплуатацию и до принятия Объекта по акту приема-передачи от Застройщика не производить строительно-ремонтные работы без письменного разрешения Застройщика, не врезать в двери замки, не устанавливать двери, не вселяться в Объект.

4.7.3. Не производить переустройство инженерных сетей и оборудования, не занимать и не обустроить помещения общего пользования Жилого дома без согласования с Застройщиком.

4.7.4. После получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию принять Объект от Застройщика по акту приема-передачи Объекта в срок и в порядке, которые установлены Договором.

4.7.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и организации для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома, коммунальных услуг (ресурсов).

После сдачи Жилого дома в эксплуатацию Участник долевого строительства» обязуется заключить договор на управление, эксплуатацию и обслуживание Объекта с определенной Застройщиком управляющей организацией или ТСЖ пропорционально доле, которую составляет площадь Объекта относительно общей площади помещений Жилого дома.

4.7.6. Самостоятельно нести ответственность за вред, причиненный другим участникам долевого строительства в результате производства ремонтных работ, переноса/повреждения коммуникаций и т.п.

4.7.7. Оплачивать коммунальные услуги (обслуживание лифтов, сантехнического и электротехнического хозяйства, услуги охраны, уборку лестниц и территории, тепло/электроэнергию, водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора) и иные услуги, связанные с эксплуатацией Объекта, а также нести бремя содержания общего имущества в Жилом доме пропорционально доле в этом имуществе с момента передачи Объекта в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

4.7.8. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области. В случае выбора Участником долевого строительства электронной регистрации дополнительные расходы (кроме уплаты государственной пошлины со стороны Застройщика), связанные с представлением в регистрирующий орган документов в форме электронных документов или электронных образов документов, несет Участник долевого строительства.

4.8. Участник долевого строительства вправе обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства документа о передаче Объекта.

## **5. Сроки завершения строительства и порядок приемки-передачи Объекта**

**5.1. Плановый срок завершения строительства – 1 квартал 2025 г.**

**5.2. Срок передачи Объекта – 4 квартал 2025 г.**

Застройщик вправе досрочно исполнить свою обязанность по передаче Объекта Участнику, а Участник обязан принять Объект в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.3. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании подписываемого Сторонами акта приема-передачи Объекта.

5.4. В случае отсутствия необходимого финансирования или нарушения календарного графика финансирования со стороны банка, необходимости внесения и согласования изменений в проектно-сметную документацию, иных изменений существенных условий Договора срок завершения строительства может быть перенесен в следующем порядке: Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора в части переноса срока завершения строительства заказным письмом с уведомлением. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

Застройщик имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в следующих случаях: а) если другие работы, не входящие в обязанности Застройщика и связанные со строительством Жилого дома, к выполнению которых привлечены третьи лица, задерживают выполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору; б) в случае принятия органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления таких законов и (или) иных нормативных правовых актов, а также в случае если в действующие на момент заключения настоящего Договора законы и (или) иные нормативные правовые акты будут внесены такие изменения, которые воспрепятствуют исполнению обязательств в определённые настоящим Договором сроки.

В случае отказа Участника долевого строительства от подписания указанного дополнительного соглашения в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения извещения Застройщик обращается в суд с требованием об изменении Договора на основании ст. 452 ГК РФ (*требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок*) с возложением судебных расходов на Участника долевого строительства.

5.5. После ввода Объекта в эксплуатацию Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства путем направления заказного письма и/или вручения уведомления лично под расписку. В уведомлении Застройщик указывает срок, в течение которого Участник долевого

строительства обязан принять Объект. В случае не указания в уведомлении срока, он признается равным 7 (семи) рабочим дням с момента получения уведомления.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от приемки Объекта в установленный срок, в том числе в случае неполучения извещения в почтовом отделении, или при отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта Застройщик по истечении двух недель со дня, предусмотренного п. 5.5 Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта, с момента составления которого Объект считается переданным Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели или ухудшения состояния Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5.7. В случае необходимости устранения признанных Застройщиком недостатков качества Объекта, выявленных и закрепленных актом осмотра Объекта, срок передачи Объекта увеличивается соразмерно сроку на устранение таких недостатков.

5.8. Участник долевого строительства не вправе при приемке Объекта предъявить Застройщику претензии и/или потребовать переделки выполненных отделочных работ в случае, если они выполнены с надлежащим качеством, но не устраивают Участника долевого строительства по цветовым решениям и/или иным характеристикам.

5.9. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательных требованиям является разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

5.10. Оформление права собственности на Объект (п. 4.8 Договора) Участник долевого строительства производит самостоятельно за счет собственных средств. Застройщик принимает на себя обязательство по предоставлению находящихся в его распоряжении и необходимых для оформления права собственности документов.

## **6. Способ обеспечения обязательств по Договору. Гарантии качества**

6.1. Застройщик имеет право без получения дополнительного согласия Участника долевого строительства на передачу в залог банку Земельного участка в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Жилого дома, в состав которого входит Объект, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 ФЗ № 214-ФЗ и согласия на прекращение права залога на Объект в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ.

6.2. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает согласие на раздел, выдел, объединение, перераспределение в отношении Земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома, а также на передачу Земельного участка и/или объекта незавершенного строительства в залог в качестве обеспечения обязательств Застройщика по основаниям, условиям и с лицом, определенным Застройщиком (ч. 7 ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ).

6.3. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком по своему усмотрению всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Жилого дома и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации и других коммуникаций, дорожной инфраструктуры и иных объектов, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачей Земельного участка в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору об открытии кредитной линии (проектного финансирования) на цели финансирования строительства Жилого дома, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

6.4. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

6.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, соответствует гарантии производителя данного оборудования, но не может составлять менее чем 3 года.

6.6. 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 ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами или управляющей организацией.

## **7. Уступка прав требований по Договору**

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав требований по Договору допускается только после получения Участником предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.1. Договор уступки прав требований должен быть согласован с Застройщиком.

7.1.2. Договор уступки прав требований может быть составлен и оформлен Застройщиком. За оказание указанных услуг Участник долевого строительства уплачивает Застройщику 5 000 (пять тысяч) рублей, в т.ч. НДС 20%. Данная сумма оплачивается Участником долевого строительства до оказания услуг и не входит в цену Договора, указанную в п. 3.3 настоящего Договора.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

7.2.1. С момента ввода Жилого дома в эксплуатацию Участник долевого строительства вправе уступать права требования по настоящему Договору при условии оплаты расходов, предусмотренных п. 4.7.7. настоящего Договора, и предоставления Застройщику соответствующей справки об отсутствии задолженности.

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в уполномоченных органах.

7.4. Стороны признают, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником долевого строительства уступки по Договору без согласия Застройщика последний вправе потребовать от Участника долевого строительства оплаты штрафа в размере 20% (двадцать процентов) от цены Договора.

7.5. 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 РФ.

## **8. Односторонний отказ от исполнения Договора. Расторжение Договора в судебном порядке**

8.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке может отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого Объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта;
- 4) в иных предусмотренных действующим законодательством случаях.

8.2. **Застройщик** в одностороннем порядке может отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) если в соответствии с условиями настоящего Договора уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, и просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца;
- 2) если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период и Участником долевого строительства допущены нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;
- 3) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.3. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по причинам, указанным в п. 5 ч. 1 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ, возврат внесенных им ранее денежных средств производится без процентов за пользование чужими денежными средствами и индексации в течение 3 (трех) месяцев с момента расторжения Договора, если иные правила возврата денежных средств не установлены действующим законодательством. При этом все банковские расходы по возврату денежных средств, проценты по кредиту, связанные с действием Договора, оплачивает Участник долевого строительства.

8.4. Стороны договорились, что Участник долевого строительства не вправе уступать права требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям.

## **9. Ответственность за нарушение обязательств по договору**

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. За любые изменения, связанные с перепланировкой Объекта или инженерных сетей до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта без согласования с Застройщиком, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 10% от стоимости Объекта.

9.4. За самовольное занятие лифтовых холлов и других помещений общего пользования до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 2% от стоимости Объекта и самостоятельно демонтирует произведенные изменения.

9.5. В соответствии со ст. 6 ФЗ № 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является физическое лицо, предусмотренная настоящим пунктом Договора неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.6. Ни одна из Сторон настоящего Договора не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств по 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 (бездействия) 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 и др. стихийные бедствия.

9.7. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору увеличивается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.8. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев подряд, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

## **10. Заключительные положения**

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации. С этого момента Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

10.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору, и их передаче в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений определяется дополнительным соглашением.

10.3. Застройщик обязан проинформировать ПАО АКБ «Металлинвестбанк» о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

10.4. Участник долевого строительства обязан известить Застройщика об изменении паспортных данных, адреса регистрации или проживания, номера телефона и т.п. в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений.

10.5. Обмен информацией и документами по настоящему Договору может осуществляться Сторонами с использованием электронной почты, WhatsApp, Viber, Telegram.

10.6. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

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

10.9. Подписание настоящего Договора означает согласие Участника долевого строительства на использование его персональных данных (паспортных данных), необходимых для оформления отношений по настоящему Договору.

10.10. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на межевание, уточнение, перераспределение границ, передачу в аренду (полностью или в части) Земельного участка, внесение изменений в Государственный кадастр недвижимости, в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество в отношении Земельного участка, изменение разрешенного использования Земельного участка, раздел/объединение, а также иные действия, направленные на изменение границ Земельного участка.

10.11. Общий реестр Участников долевого строительства ведется и хранится у Застройщика по адресу места нахождения его офиса.

10.12. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.13. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, каждый на 10 (десяти) листах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства и два экземпляра для Застройщика.

#### 11. Адреса и реквизиты Сторон

| <b>Застройщик</b><br><b>ООО СЗ «ССА ПРОЕКТ»</b>  | <b>Участники долевого строительства</b>  |
|--|--|
| Адрес места нахождения: 394036, г. Воронеж,<br>ул. Фридриха Энгельса, д. 7А, оф. 205<br>ОГРН 1163668057960<br>ИНН 3666206112, КПП 366601001<br>Р/с 40702810500510023170 ФИЛИАЛ<br>"ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)<br>к/с 30101810145250000411<br>БИК 044525411 | <b>ФИО</b><br>паспорт _____ выдан _____<br>года, код подразделения _____,<br>зарегистрирована по адресу: _____ |
| Тел: _____<br>Электронный адрес: _____   | Тел: _____   |
| Директор _____ Д.С. Самотин<br><br>М.П.  | _____ ФИО  |

**Приложение № 1**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ 1 от \_\_\_\_\_.2023 г.**

Директор \_\_\_\_\_ /Д.С. Самогин/  
М.П.

\_\_\_\_\_ / ФИО