

ДОГОВОР № _____ участия в долевом строительстве

г. Воронеж

«___» _____ 202__ года

Акционерное общество Специализированный застройщик Компания «АВА», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора **Клёпова Дмитрия Викторовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

№ _____, «___» _____ года рождения, паспорт серии _____
№ _____ выдан _____ «___» _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный (-ая) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», подписали настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства (далее - «**Объект**»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Жилым домом по настоящему договору является – Группа многоквартирных жилых домов и торговый центр (поз.2), расположенный по адресу: Воронежская область, Рамонский район, р.п. Рамонь, ул. Фучика, 1Б, создаваемый Застройщиком в соответствии с имеющимися на момент заключения настоящего договора исходно-разрешительной и проектно-сметной документацией, на основании правоустанавливающих и правоподтверждающих документов с привлечением средств участников долевого строительства.

Основные характеристики Жилого дома:

Вид, назначение	Многоквартирный жилой дом
Этажность	6,7
Количество этажей	7,8
Общая площадь Жилого дома	8736,2 м ²
Материал наружных стен	Ячеистобетонные блоки с теплоизоляцией и тонким штукатурным слоем KREISEL TURBO-S
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A++
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

Разрешение на строительство № 36-101-032-2021 выдано Застройщику Отделом градостроительной деятельности администрации Рамонского муниципального района Воронежской области 19 октября 2021 года.

На момент заключения настоящего договора у Застройщика имеется на праве собственности земельный участок площадью 23 889 кв.м., кадастровый номер 36:25:0100046:15, расположенный по адресу: Воронежская обл., р-н Рамонский, рп Рамонь, ул. Фучика, 1 б.

1.2. Объектом является жилое помещение: _____-х комнатная квартира с черновой отделкой на _____ этаже в секции № _____ (строительный № _____) общей проектной площадью _____ кв.м., которая включает в себя:

площадь жилой комнаты - _____ кв.м.,

площадь жилой комнаты - _____ кв.м.,

площадь кухни - _____ кв.м.,

площадь коридора, прихожей - _____ кв.м.,

площадь ванной - _____ кв.м.,

площадь туалета - _____ кв.м.,

площадь лоджии с применением коэффициента 0,5 - _____ кв.м.,

площадь лоджии с применением коэффициента 0,5 - _____ кв.м.

Выкопировка плана _____ этажа из проекта Жилого дома с выделенным на нем Объектом является неотъемлемым Приложением № 1 к настоящему договору.

1.3. Характеристика Объекта на момент передачи Участнику долевого строительства: отделка квартир выполняется в черновом варианте. Стены и межквартирные перегородки из газосиликатных блоков со штукатуркой, межкомнатные и санузловые перегородки из пазогребневых плит без отделки; потолки монолитные железобетонные без отделки как в квартире, так и на лоджии; цементная стяжка в жилых комнатах, кухне и коридоре выполняется без укладки финишного покрытия; цементная стяжка полов в помещениях ванной, санузле и на лоджии не выполняется; стены лоджий не отделяются; отопление – с установкой приборов отопления и трубных подводок к нему без установки приборов учета; вентиляция — выполняется в

соответствии с рабочим проектом, установка решеток на вентиляционных отверстиях не выполняется; система канализации - выполняется монтаж стояка с отводом и заглушкой без выполнения трубных разводов и без установки сантехнического оборудования; сантехническое оборудование (ванны, смесители, умывальники, унитазы, мойки и т.п.) не устанавливается, заземление ванн не выполняется; горячее и холодное водоснабжение — выполняется монтаж стояков с отводами и вентилем без выполнения трубных разводов, полотенцесушители не устанавливаются, счетчики расхода холодной и горячей воды устанавливаются; электроснабжение — выполняется ввод в квартиру силового электрокабеля и кабельная разводка по квартире, электросчетчик устанавливается в этажном электрощите в межквартирном коридоре; установка электроарматуры, электрических звонков, электрической плиты не выполняется, нанесение обозначения групп на автоматах квартирного электрощита не выполняется; установка оконных блоков ПВХ выполняется; установка алюминиевых ограждающих конструкций неотапливаемых лоджий с остеклением в одно стекло выполняется без установки внутренних нащельников по периметру конструкции, установка входной металлической двери выполняется; установка внутриквартирных дверных блоков не выполняется; телефонизация – ввод в квартиру кабелем производится без установки концевых коннекторов и других соединителей после ввода Жилого дома в эксплуатацию, кабельная разводка по квартире и установка телефонных розеток не выполняется; радиофикация — не выполняется; телевидение ввод в квартиру кабелем производится без установки концевых коннекторов и других соединителей после ввода Жилого дома в эксплуатацию, кабельная разводка по квартире не выполняется; пожарные извещатели дымовые автономные передаются Участнику долевого строительства в момент подписания акта приема-передачи Объекта; установка домофона выполняется, нумерация квартиры не выполняется.

1.4. Объект должен соответствовать требованиям, установленным строительными нормами и правилами.

1.5. Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта – 30 июня 2026 года. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

2. Цена и расчеты по договору

2.1. Стоимость Объекта на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, из расчета _____ (_____) руб. за один квадратный метр.

2.2. Оплата стоимости Объекта, указанной в п. 2.1., осуществляется путем внесения денежных средств (депонированная сумма) в срок *не позднее 5 (пяти) рабочих дней после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области (или не позднее «___» _____ 20__ г.)* на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее Банк).

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

Наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)

Место нахождения Банка: Российская Федерация, г. Москва

Адрес: 117997, Москва, ул. Вавилова, 19

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

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537

Корреспондентский счет 30101810600000000681, открыт в подразделении: Отделение по Воронежской области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу, БИК 042007681

тел. 8-800-707-00-70 доб. 60992851

эл. почта: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Депонент счета эскроу: Участник долевого строительства

Бенефициар по счету эскроу: Застройщик.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

2.3. Для заключения договора счета эскроу Застройщик предоставляет в Банк подписанный Сторонами настоящий договор; документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу и уведомляет Участника долевого строительства о необходимости подписания договора счета эскроу.

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

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

2.4. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до 31.12.2026 года

2.5. Для получения Застройщиком на р/с денежных средств, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк способом, предусмотренным договором эскроу, разрешение на ввод в эксплуатацию

Жилого дома либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

2.6. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику долевого строительства на счет, указанный в разделе 5 настоящего Договора, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 2.5. настоящего договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим договором;
- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации настоящего договора;
- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от настоящего договора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.7. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему 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 настоящему договору, на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по настоящему договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

2.8. В случае если оплата будет произведена Участником долевого строительства в полном объеме в срок, указанный в п. 2.2. настоящего договора, стоимость Объекта за 1 квадратный метр, указанная в п. 2.1. настоящего договора, изменению не подлежит.

2.9. В случае если оплата будет произведена Участником долевого строительства не в полном объеме в установленный настоящим договором срок, Застройщик имеет право изменить стоимость Объекта, указанную в п. 2.1. настоящего договора, из расчета стоимости одного квадратного метра Объекта по прайс-листу Застройщика на день оплаты. При этом ранее оплаченная в надлежащий срок Участником долевого строительства часть стоимости Объекта изменению не подлежит.

2.10. При изменении цены настоящего договора Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему договору. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты Объекта долевого строительства, указанных в п. 2.2. настоящего договора, государственная регистрация дополнительного соглашения производится за счет Участника долевого строительства.

2.11. Площади, указанные в п. 1.2. настоящего договора являются проектными, а потому приблизительными. Окончательное определение площадей Объекта долевого строительства, указанных в п. 1.2. настоящего договора, производится после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, но до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта, в соответствии с данными технического плана Жилого дома.

2.12. В случае увеличения или уменьшения общей площади Объекта (без учета площадей лоджий) по результатам технической инвентаризации Жилого дома, по сравнению с общей площадью Объекта, указанной в п. 1.2. настоящего договора (без учета площадей лоджий), не более, чем на 5 (пять) процентов от общей проектной площади Объекта, дополнительный расчет между Сторонами не производится.

В случае, если по результатам технической инвентаризации Жилого дома будет выявлено отклонение общей площади Объекта (без учета площади лоджий) от общей площади Объекта, указанной в п. 1.2. настоящего договора (без учета площади лоджий) более чем на 5 (пять) процентов от общей проектной площади Объекта, Стороны обязуются оформить дополнительное соглашение к настоящему договору, корректирующее стоимость Объекта, обеспечить его государственную регистрацию и произвести взаимные расчеты с учетом стоимости Объекта, рассчитанной исходя из стоимости 1 кв.м., указанного в п. 2.1. настоящего договора, и площади Объекта, составляющей сумму площади Объекта без лоджии, определенной по результатам технической инвентаризации, и площади лоджии с применением понижающего коэффициента 0,5, определенной по результатам технической инвентаризации.

Застройщик обязуется в разумный срок с даты выявления отклонения площади Объекта, превышающего 5 (пять) процентов от общей проектной площади Объекта, направить Участнику долевого строительства уведомление о необходимости подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору, с приложением проекта дополнительного соглашения. Датой уведомления Участника долевого строительства считается дата получения Участником долевого строительства сообщения Застройщика либо истечение 7 (семи) дней с даты поступления уведомления в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре.

Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного выше уведомления подписать дополнительное соглашение и вернуть его в адрес Застройщика.

Стороны обязуются принять все необходимые действия для государственной регистрации указанного в настоящем пункте дополнительного соглашения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его подписания.

В случае отказа и/или уклонения Участника долевого строительства от подписания и/или государственной регистрации дополнительного соглашения, Застройщик имеет право соразмерно продлить срок передачи Объекта Участнику долевого строительства.

Доплата (возврат) разницы стоимости Объекта, определенной в настоящем договоре с учетом указанного в настоящем пункте дополнительного соглашения осуществляется Сторонами в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения, но в любом случае до даты подписания акта приема-передачи Объекта.

В случае доплаты при увеличении площади Объекта, перечисление денежных средств производится Участником долевого строительства на счет эскроу (если на момент заключения дополнительного соглашения Жилой дом не введен в эксплуатацию) или на расчетный счет Застройщика (если на момент заключения дополнительного соглашения Жилой дом введен в эксплуатацию).

В случае уменьшения площади Объекта, возврат денежных средств Участнику долевого строительства производится путем перечисления Банком (если на момент заключения дополнительного соглашения Жилой дом не введен в эксплуатацию) или Застройщиком (если на момент заключения дополнительного соглашения Жилой дом введен в эксплуатацию) на счет Участника долевого строительства, указанный в дополнительном соглашении.

До момента внесения доплаты, предусмотренной настоящим пунктом, Объект считается не оплаченным в полном объеме, и у Застройщика не возникает обязательство по передаче Объекта Участнику долевого строительства. При отказе Участника долевого строительства от внесения доплаты или неосуществления ими действий по оформлению и/или государственной регистрации дополнительного соглашения, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном статьями 5, 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

3. Обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Организовать строительство Жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией и получить в установленном законом порядке разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

3.1.2. После получения в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате денежных средств для строительства (создания) Объекта в полном объеме, передать Участнику долевого строительства Объект по акту приема-передачи.

3.1.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи Объекта Участнику долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение направляется в письменной форме в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В случае изменения реквизитов Участник долевого строительства обязуется незамедлительно направить в адрес Застройщика письменное уведомление с указанием новых реквизитов. При невыполнении данного обязательства Участник долевого строительства не может ссылаться на невыполнение Застройщиком своего обязательства по уведомлению о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Оплатить Застройщику стоимость Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим договором.

3.2.2. Не производить в Объекте до ввода Жилого дома в эксплуатацию никаких строительно-монтажных и специальных работ, связанных с переустройством или перепланировкой, переносом коммуникаций, инженерных сетей и т.п. В противном случае Участник долевого строительства самостоятельно несет ответственность за негативные последствия, связанные с этим.

Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет привести Объект в первоначальное состояние в течение 10 календарных дней со дня обнаружения результатов ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса коммуникаций, инженерных сетей и т.п. Если Объект не будет приведен в первоначальное состояние в указанный срок, Застройщик имеет право потребовать от Участника долевого строительства возмещения всех убытков, а также возмещения всех расходов, понесенных Застройщиком на приведение Объекта в первоначальное состояние, соответствующее проектной документации. При этом Застройщик имеет право не производить зависящих от него действий по передаче Объекта до момента предъявления Застройщику надлежащего согласования произведенной перепланировки и (или)

переоборудования, а Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта и обязан компенсировать расходы по содержанию Объекта до момента его передачи по акту приема-передачи.

3.2.3. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения, указанного в п. 3.1.3. настоящего договора, прибыть по адресу, указанному в сообщении, для принятия Объекта и подписания акта приема-передачи Объекта.

Для подписания акта приема-передачи Объекта Участнику долевого строительства при себе необходимо иметь подлинный экземпляр настоящего договора участия в долевом строительстве, договора уступки права требования (при наличии), документ об оплате по настоящему договору, паспорт, доверенность (при наличии).

3.2.4. Осуществить самостоятельно все действия и нести все расходы, связанные с оформлением в собственность Объекта (расходы на регистрацию права собственности в органе регистрации прав и т.п.).

3.2.5. Подписать с управляющей организацией договор на управление Жилым домом.

3.2.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленный настоящим договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта Застройщик по истечении срока, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта.

3.2.7. До подписания акта приема-передачи Объекта сообщить Застройщику об обнаружении явных недостатков Объекта при его осмотре. В случае не уведомления Застройщика об обнаружении явных недостатков Объекта, Участник долевого строительства не вправе в дальнейшем предъявлять Застройщику требования об их устранении.

3.2.8. Участник долевого строительства обязан принять Объект по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента устранения недостатков, выявленных при осмотре Объекта и получения уведомления от Застройщика об устранении недостатков. Период по истечении 5 (пяти) рабочих дней не будет включаться в период просрочки Застройщика по передаче Объекта и устранению недостатков.

3.3. **Стороны обязуются** обеспечить предоставление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области пакета документов, необходимого для государственной регистрации настоящего договора в порядке, установленном действующим законодательством, в срок не позднее 10 рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

В случае уклонения Участника долевого строительства от исполнения обязанности по государственной регистрации настоящего договора в срок, указанный в первом абзаце настоящего пункта, Застройщик имеет право отказаться от исполнения настоящего договора и реализовать Объект другому лицу. В этом случае настоящий договор аннулируется, и все обязательства Сторон прекращаются с момента направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления о прекращении настоящего договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте письмом с описью вложения по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре, или вручено Участнику долевого строительства лично под роспись.

3.4. Участник долевого строительства уведомлен о том, что фасад Жилого дома, а также иные ограждающие несущие и ненесущие конструкции, согласно действующему законодательству, являются общедомовым имуществом. Запрещаются самовольные переоборудование, перекрашивание или иное изменение балконов, лоджий и других элементов фасада Жилого дома, установка на фасадах, лоджиях спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

В случае необходимости монтажа антенн, кондиционеров или иного оборудования, порядок, место и способ такого монтажа подлежат согласованию с управляющей организацией, которой будет осуществляться управление Жилым домом.

4. Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства.

4.1. Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

5. Ответственность Сторон

5.1. При нарушении условий настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные законодательством РФ и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.3. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования

Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. В случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным законом или настоящим договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления Банком на счет Участника долевого строительства. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет.

6. Односторонний отказ от исполнения обязательств

6.1. В случае если в соответствии с настоящим договором уплата цены настоящего договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

6.2. В случае если в соответствии с настоящим договором уплата цены настоящего договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

6.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя по настоящему договору обязательств.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, путем переговоров и согласований с направлением письменных претензий.

8.2. В случае, если возникающие разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами путем переговоров и согласований, каждая из Сторон сохраняет за собой право на обращение в суд в установленном действующим законодательством РФ порядке.

9. Гарантийный срок и качество

9.1. Гарантийный срок на Объект составляет три года со дня получения Застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

9.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Жилого дома.

9.3. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства: двери, включая дверные ручки, окна, трубы и электропроводку, а также на иные материалы и изделия, равняется гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества, но не более трех лет со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

9.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов,

градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

9.5. Не является нарушением требований о качестве Объекта и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие не согласованные с Участником долевого строительства изменения:

- создание в коридорах лестничных площадок, тамбуров либо их ликвидация;
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые будут выступать из стен;
- замена видов и типов оконных стеклопакетов;
- замена видов и типов отопительных батарей;
- замена видов и типов входной двери;
- замена видов и типов приборов учета;
- появление или удаление дополнительных лоджий вне Объекта Участников долевого строительства;
- появление или удаление козырьков подъездов, пандусов, перил лестниц Жилого дома;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасада;
- несоответствие (отклонение) положениям СНиП и СП, носящих рекомендательный характер.

9.6. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что при строительстве Объекта и Жилого дома Застройщик руководствуется проектной документацией и не руководствуется требованиями в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе.

9.7. Стороны особо оговорили, что качество Объекта в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах 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 28.05.2021г. № 815, будет соответствовать требованиям проектной документации.

9.8. Если в процессе приемки Объекта Участником долевого строительства будут выявлены недостатки в виде ненадлежащей уборки, регулировки окон, дверей, отклонении горизонтальных и вертикальных плоскостей, углов, а также любые другие недостатки, которые не делают квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, то есть не исключают возможность проживания, Участник долевого строительства не имеет права отказаться от принятия Объекта по акту приема-передачи. В этом случае Участник долевого строительства вправе указать замечания в акте приема-передачи Объекта.

9.9. Участник долевого строительства, принявший Объект без проверки, лишается права ссылаться на недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе его приемки (явные недостатки).

9.10. Под существенным нарушением требований о качестве Объекта Стороны понимают:

- изменение общей площади Объекта по результатам технической инвентаризации от общей проектной площади Объекта более чем на 5 (пять) процентов;
- непригодность Объекта для постоянного проживания по критериям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

9.11. Стороны пришли к соглашению, что в случае обнаружения недостатков Объекта, первым требованием, которое Участник долевого строительства вправе предъявить к Застройщику, является требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков.

В целях устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства обязан вызвать представителя Застройщика для осмотра Объекта и составления совместного акта осмотра. Устранение недостатков производится Застройщиком в разумный срок, согласованный с Участником долевого строительства.

В случае уклонения или отказа Застройщика от устранения выявленных недостатков, указанных в акте осмотра или уклонения Застройщика от составления совместного акта, Участник долевого строительства вправе потребовать соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение выявленных недостатков.

10. Особые условия

10.1. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в органе регистрации прав в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

10.2. Риск порчи или случайной гибели Объекта переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства с даты подписания акта приема-передачи Объекта или его составления в одностороннем порядке при наступлении событий, указанных в п. 3.2.6. настоящего договора.

10.3. После исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств, предусмотренных п. 3.2.1. настоящего договора, Участник долевого строительства вправе уступать свои права требования по настоящему договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, с обязательным предварительным письменным уведомлением Застройщика о такой передаче лично под роспись уполномоченного лица Застройщика либо заказным письмом, с указанием полных реквизитов лица, в отношении которого совершается указанная уступка, а также всех иных существенных условий такой сделки. Соглашение об уступке права требования, заключенное Участником долевого строительства без надлежащего выполнения вышеуказанных условий, является недействительным и не влечет возникновения у третьих лиц каких-либо прав на Объект.

Уступка прав требований Участником долевого строительства по настоящему договору допускается также одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка прав требований по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Все расходы при этом возлагаются на Участника долевого строительства.

Обязанность по передаче Застройщику одного подлинного экземпляра соглашения об уступке права требования, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, лежит на Участнике долевого строительства.

10.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу Застройщиком в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам (включая кредитные организации и банки (в том числе ПАО Сбербанк или другие банки), иные юридические лица и физические лица) земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и помещений в них, а также зарегистрированных объектов незавершенного строительства, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед третьими лицами, в том числе (но не исключительно):

- обязательств по возврату кредитов, предоставленных на строительство Жилого дома,
- обязательств по иным договорам участия в долевом строительстве, заключаемым Застройщиком в отношении иных квартир и нежилых помещений, расположенных в Жилом доме.

Указанное в настоящем пункте согласие на передачу в залог и последующий залог земельного участка дается Участником долевого строительства в отношении земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, а также в отношении новых земельных участков, в случае их образования из земельного участка (кадастровый номер 36:25:0100046:15) в результате раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(-ых) участка(-ов) из земельного участка.

10.5. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на образование из земельного участка площадью 23 889 (Двадцать три тысячи восемьсот восемьдесят девять) кв.м., кадастровый номер 36:25:0100046:15, расположенного по адресу: Воронежская обл., р-н Рамонский, рп Рамонь, ул. Фучика, 1 б, нового(-ых) земельного(-ых) участка(-ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(-ых) участка(-ов) из земельного участка, а также на межевание земельного(-ых) участка(-ов) на усмотрение Застройщика в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации с последующим оформлением права собственности Застройщика на вновь образованный(-ые) земельный(-ые) участок(-ки). При этом Участник долевого строительства не возражает против уменьшения общей площади земельного(-ых) участка(-ов), на котором(-ых) осуществляется строительство Жилого дома.

10.6. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на самостоятельное внесение изменений в разрешительную, проектно-сметную документацию, технико-экономические показатели Жилого дома и/или Объекта, в том числе, но не ограничиваясь, в части увеличения/уменьшения площади застройки Жилого дома, общей и/или жилой площади здания, площади квартир, площади мест общего пользования, количества/общей площади нежилых помещений, машино-мест, подвалов, подземного паркинга, технических этажей, изменение назначения помещений, изменение места расположения инженерных сетей, элементов фасада и декора, изменение проекта и состава благоустройства придомовой территории, а также на размещение на земельном участке, на котором осуществляется строительство Жилого дома, инженерных и иных сооружений и коммуникаций.

Указанные в настоящем пункте изменения не являются нарушением требований о качестве Объекта и/или существенным изменением проектно-сметной и разрешительной документации Жилого дома, дающими право Участнику долевого строительства на расторжение настоящего договора в соответствии с п. 1.1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных

домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», за исключением изменения площади Объекта более чем на 5 (пять) процентов от общей проектной площади, указанной в п. 1.2 настоящего договора.

Указанные в настоящем пункте изменения не являются основанием для изменения стоимости Объекта, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.12 настоящего договора.

10.7. Застройщик имеет право самостоятельно без какого-либо согласования с Участником долевого строительства заключать договоры участия в долевом строительстве с любыми третьими лицами относительно иных квартир и нежилых помещений, расположенных в Жилом доме.

10.8. Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, дает согласие на совершение Застройщиком, в качестве оператора персональных данных, любых действий (операций) или совокупности 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), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также органам, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте, считается выданным новым участником.

Участник долевого строительства дает согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных управляющей организации, осуществляющей управление Жилым домом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Форс-мажор

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы в результате событий чрезвычайного характера, которые Сторона не могла предотвратить разумными мерами.

12. Заключительные положения

12.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными лицами каждой из Сторон и зарегистрированы органом регистрации прав в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

12.2. Настоящий договор составлен в двух одинаковых экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12.3. Следующие приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – План _____ этажа Жилого дома.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

АО СЗ Компания «АВА»
396020, Воронежская обл., р-н Рамонский,
рп. Рамонь, ул. Ю.Фучика, дом 1Б
ИНН/КПП 3650004047/362501001
ОГРН 1023601589472
р/с 40702810852090003320
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810600000000602
БИК 046015602
тел. +7 (980) 248-80-00
e-mail: d.klepov@szava.ru

Участник долевого строительства:

Гражданин (-ка) РФ _____,
«__» _____ года рождения,
паспорт _____ № _____
выдан _____
«__» _____ Г.,
код подразделения _____,
зарегистрирован (-а) по адресу: _____
тел. _____
e-mail: _____

Генеральный директор

_____ Д.В. Клёпов
