**Договор № \_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве объекта недвижимости**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Воронеж | \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 г. |

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик** **«ВЫБОР ГРАНД»**, ИНН 3662315008, КПП 366201001, ОГРН 1253600009002, юридический адрес: 394088, Воронежская область, г Воронеж, ул Владимира Невского, д. 19, помещ. 7/2, именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице Чернявской Марины Николаевны, действующей на основании доверенности от 01 октября 2019 г., удостоверенной нотариусом нотариального округа городского округа город Воронеж Воронежской области Ячевским Р.В., зарегистрировано в реестре № 36/120-н/36-2019-12-22, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая, ые) в дальнейшем "Участник", с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые в дальнейшем "Стороны" и/или "Сторона" соответственно, руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

1.1.1. **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ВЫБОР ГРАНД», имеющее на праве аренды земельный участок общей площадью 6 978 кв. м., кадастровый номер 36:34:0000000:44057, расположенный по адресу: г. Воронеж, улица Ильюшина, 13, разрешенное использование – комплексное освоение в целях жилищного строительства, для объектов жилой застройки, категория земель – земли населенных пунктов, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.07.2025 г. сделана запись регистрации Договора уступки права аренды № 36:34:0000000:44057-36/069/2025-20 (далее по тексту – "Земельный участок") и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке объекта недвижимости: Комплексное освоение в целях жилищного строительства микрорайона по ул. Ильюшина в г. Воронеже. Квартал № 3. Жилой дом поз. 38, на основании разрешения на строительство № 36-34-060-2024, выдано от 31.05.2024 г.

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

1.1.3**. Объект недвижимости** – Комплексное освоение в целях жилищного строительства микрорайона по ул. Ильюшина в г. Воронеже. Квартал № 3. Жилой дом поз. 38, строительство которого осуществляется Застройщиком на земельном участке, расположенном по адресу: г. Воронеж, улица Ильюшина, 13.

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

1.1.5. **Общее имущество объекта недвижимости** - ст. 36 Жилищного кодекса РФ - помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.1.6. **Основания для заключения настоящего договора:**

-Договор уступки права аренды №ОЗ-38у от 04.07.2025, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области 29.07.2025 г., номер регистрации № 36:34:0000000:44057-36/069/2025-20;

- Разрешение на строительство № 36-34-060-2024, выдано Администрацией городского округа город Воронеж от 31.05.2024 г.;

- Проектная декларация, ознакомиться с которой можно в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 в офисе Застройщика Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ВЫБОР ГРАНД", расположенном по адресу: 394088, Воронежская область, г Воронеж, ул Владимира Невского, д. 19, помещ. 7/2, а также на сайте: <http://НАШ.ДОМ.РФ>.

1.1.7. На момент заключения настоящего договора Участник ознакомлен со всей имеющейся у Застройщика проектной, разрешительной и иной необходимой документацией на Объект недвижимости - жилой дом (в целом) и Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира) (в частности), с планировочным месторасположением Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, проектными планировками размещения помещений, элементах отделки, систем инженерно-технического обеспечения, дверных проемов и оконных блоков Объекта долевого строительства, с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, предусмотренную ст.ст. 20,21 Федерального закона № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г. (далее – Федеральный закон №214-ФЗ), а также подписанием настоящего договора Участник подтверждает, что ему в соответствии со ст.ст. 8,9,10 Закона РФ №2300-1 "О защите прав потребителей" от 07.02.1992г. предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

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

1.1.9. **Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства:**

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

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

1.1.11. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего договора, права требования на Объект, являются действительными, никому не проданы, не уступлены, в споре, под арестом или запрещениям не состоят. Нигде не заложены и не обременены какими-либо правами и требованиями третьих лиц.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора, Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию, при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему договору и полной оплаты цены объекта долевого строительства передать в собственность Участнику соответствующий объект долевого строительства, для личного семейного использования, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости (жилого дома).

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

Подъезд № - \_;

Проектный этаж - \_;

Условный номер квартиры - \_;

Количество комнат - \_;

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

Проектная площадь (жилая): - \_ кв.м.

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

Выполняемые работы подлежат исполнению на основании проекта и осуществляются в соответствии с настоящим договором, действующими строительными нормами и правилами и определяются Сторонами настоящего договора в Технической характеристике, включающей в себя Основные характеристики многоквартирного жилого дома и настоящего жилого помещения (Приложение № 2 к настоящему договору, являющейся его неотъемлемой частью).

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

**3. ПОРЯДОК И СРОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ**

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

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

3.3. **Застройщик обязан передать Участнику Объект не позднее окончания 1 квартала 2027 г.** по передаточному акту. При этом настоящим пунктом Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить свои обязанности перед Участником по передаче Объекта досрочно. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора.

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

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

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

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

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

3.15. Стороны пришли к соглашению, что Объект недвижимости будет возводиться в соответствии с требованиями СП 70.13330.2012 «СНиП 3.03.01-87 Несущие и ограждающие конструкции» с учетом изменений №6, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 840/пр от 22.11.2023г.

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

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ**

4.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, на оплату услуг Застройщика, определяемых учетной политикой Застройщика (в т.ч. расходуемых на погашение процентов, начисленных в связи с использованием кредитных, заемных средств, другие цели, предусмотренные законодательством РФ).

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

4.1.2 В случае, если при передаче Объектов от Застройщика к Участникам будет выявлено, что расходы Застройщика на строительство (создание) Жилого дома, в состав которого входит Объект, превышают сумму денежных средств, полученных от Участника на их возмещение, то образовавшаяся разница возмещается за счет средств, полученных Застройщиком на оплату его услуг, вознаграждение Застройщика при этом соответственно уменьшается.

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

Цена настоящего Договора (без учета соразмерного уменьшения цены договора и возмещения суммы на устранение строительных недостатков) составляет \_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек.

Стоимость 1 кв. м. общей проектной площади Объекта на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек.

Застройщик соразмерно уменьшает сумму договора и возмещает сумму на устранение строительных недостатков в размере 3 % (трех процентов) от цены настоящего Договора (в соответствии с положениями ч. 4 ст. 10 214-ФЗ от 30.12.2004г.), что составляет \_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек от цены договора, в качестве исполнения обязательств Продавца (Застройщика) перед Покупателем в соответствии со ст. 475 ГК РФ, при выявлении Участником в процессе приемки и эксплуатации квартиры строительных недостатков Объекта.

Оплата Участником денежных средств по договору производится с использованием кредитных средств, предоставляемых Участнику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (далее - "Банк"), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), находящегося по адресу: 117997, Москва, ул. Вавилова, 19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, Кор./счет 30101810600000000681, БИК 042007681, согласно кредитному договору.

4.2.1. В стоимость указанного Объекта долевого строительства входит состав работ, определенных в Приложении №3 настоящего Договора, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

Оплата Цены Договора, указанной в п. 4.2. Договора, осуществляется Участником частично за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек и частично за счет средств банковского кредита в размере \_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек предоставляемого Банком на основании Кредитного договора, заключенного в г. Воронеже между Банком и Участником (ФИО основного Заемщика при совместной собственности). Размер кредита, порядок погашения кредита и процентов за пользование кредитом определяется условиями Кредитного договора.

Участник вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек, любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации на счет эскроу не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, и ипотеки на права требования в пользу Банка ВТБ (ПАО).

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

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

**Эскроу-агент**:

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** – Участник долевого строительства;

**Бенефициар –** **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ВЫБОР-ЮГ"**

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

**Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек.**

Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу – 31.03.2027 г., но не более 6 (Шести) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

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

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

- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

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

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

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

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

Права требования по настоящему договору передаются Участником в залог Банку в силу закона согласно п.5 ст.5 и ст.77 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу является Банк. Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику. При регистрации Объекта долевого строительства в собственность Участника, Участник обязуется осуществить одновременно регистрацию залога (ипотеки) Объекта долевого строительства, возникшей в силу закона в соответствии с Федеральным законом №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залогу является Банк.

Имущественные права по настоящему договору передаются Участником в залог Банку в качестве обеспечения обязательств по кредиту, испрашиваемому для оплаты объекта недвижимости, приобретаемого по договору. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство объекта недвижимости могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

До момента полной оплаты цены договора права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не будут находится в залоге у Застройщика.

Последующая уступка прав по договору третьему лицу (уступка права требования) допускается только при условии получения письменного согласия Банка.

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

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

4.5. В случае нарушения Участником сроков внесения денежных средств, Участник, на основании ч.6. ст.5 Федерального закона №214-ФЗ, уплачивает Застройщику пени (штрафную неустойку) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной уплаты за каждый день просрочки.

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

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

4.8. Если общая фактическая площадь Объекта (без учета площади балконов и лоджий) превысит общую проектную площадь Объекта (без учета площади балконов и лоджий), а равно общая фактическая площадь передаваемого Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) превысит общую проектную площадь Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) более чем на 5 % (пять) процентов соответственно, то Участник обязан в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика оплатить Застройщику разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта, указанной в пункте 4.2. настоящего договора.

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

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

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

4.10. Для заключения договора счета эскроу:

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

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

- если Участник является юридическим лицом, то Застройщик и Участник совместно являются в отделение ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК с предоставлением в банк подписанного Договора (оригинала или нотариально удостоверенной копии).

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

4.12. Для получения Застройщиком денежных средств на р/с 40702810213000033380 находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенную Застройщиком копию разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

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

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 4.12 настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;

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

- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

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

**5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ**

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

5.2. Гарантийный срок для Объекта устанавливается в 3 (три) года, указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки устанавливается в 1 (один) год, указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

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

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

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

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального и эксплуатационного износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ремонтно-отделочных работ, проведенных самим Участником или привлеченными им (Участником) третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленных Участнику долевого строительства Правил эксплуатации жилых помещений и общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

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

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

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

**6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

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

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

В случае уступки прав требования по настоящему договору такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

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

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

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

6.5. Объект, являющийся предметом настоящего Договора, в силу закона считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации на него права собственности Участником на основании и ст.77.2 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Залогодержателем по данному залогу является Банк, предоставивший Участнику кредит на оплату Объекта. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства.

6.6. До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

6.7. В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

6.8. Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

**7. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.**

**ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

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

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

**7.3. Застройщик обязуется:**

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3.8. Застройщик обязуется в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания акта приема-передачи квартиры, передать все необходимые документы в органы государственной регистрации прав для регистрации права собственности дольщика на квартиру.

Застройщик обязан обеспечивать регистрацию права собственности дольщика в электронном виде через единый портал государственных и муниципальных услуг (Госуслуги) или на официальном сайте Росреестра, иным способом по выбору Застройщика.

После государственной регистрации права собственности, Застройщик обязуется в течение 5 рабочих дней предоставить Участнику выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о зарегистрированном праве собственности на квартиру в электронном виде.

Участник уведомлен и согласен, что Выписка из ЕГРН будет направлена ему в электронном виде.

**7.4. Участник обязуется:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4.14. Произвести оплату государственной пошлины за регистрацию права собственности на Объект в течение 2-х рабочих дней после передачи Застройщиком платежного документа.

**8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

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

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

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

9.1.2. В случае расторжения Участником настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытого в банке ВТБ (ПАО). При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

9.1.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и скреплены печатями, при этом Участник обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении по адресу: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, а также дублирования уведомления посредством электронной почты: [info@vtb.ru](mailto:info@vtb.ru).

9.2. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения жилого дома в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

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

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

9.5. Настоящий договор составлен на 14 страницах, в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

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

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

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

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

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

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

**10. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

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

10.2. Приложениями к настоящему договору являются:

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

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

10.2.3. Приложение № 3 – «Качественные характеристики Объекта долевого строительства».

**11. ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

ООО СЗ «ВЫБОР ГРАНД»

394088, г. Воронеж, ул. Владимира Невского, д. 19, пом. 7/2

ОГРН 1253600009002

ИНН/КПП 3662315008 / 366201001

р/с 40702810713720000876

Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк

К/с 30101810600000000681

БИК 042007681

**УЧАСТНИК:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспорт гражданина РФ: серия \_\_, номер \_\_\_\_

Дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_

Кем выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Код подразделения: \_\_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Контактные телефоны: \_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК**: | **УЧАСТНИК:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Чернявская М.Н. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 1**

**к Договору участия в долевом**

**строительстве объекта недвижимости от**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК**: | **УЧАСТНИК:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Чернявская М.Н. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Приложение № 2**  **к Договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости от**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

**Основные характеристики многоквартирного жилого дома**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование характеристики | Описание характеристики |
| 1. | Количество этажей | 18 |
| 2. | Общая площадь | 22 965,0 кв.м. |
| 3. | Материал наружных стен | железобетон |
| 4. | Материал поэтажных перекрытий | Железобетон |
| 5. | Класс энергоэффективности | А |
| 6. | Сейсмостойкость | 5 баллов |

**Основные характеристики жилого/нежилого помещения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование характеристики | Описание характеристики  (кв.м.) |
|  | Общая площадь |  |
| 2. | Жилая площадь |  |
| 1 | Жилая комната |  |
| 2 | Жилая комната |  |
| 3 | Жилая комната |  |
| 4 | Кухня |  |
| 5 | Передняя |  |
| 6 | Коридор |  |
| 7 | Ванная комната |  |
| 8 | Санузел |  |
| 9 | Лоджия |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК**: | **УЧАСТНИК:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Чернявская М.Н. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 3**

**к Договору участия в долевом**

**строительстве объекта недвижимости от**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Качественные характеристики Объекта долевого строительства**

Состав выполненных работ, передаваемых «Участнику долевого строительства» при сдаче Объекта долевого строительства:

1) Объект сдается с чистовой отделкой.

Стены:

- Ограждающие конструкции представляют собой крупногабаритные железобетонные блоки. Стены из железобетона в жилой комнате, внутриквартирном коридоре, передней, кухне оклеены обоями;

- В ванной, санузле, совмещенном санузле – декоративное покрытие стен;

- В лоджии – навесная фасадная система, перегородки между лоджиями – окраска вододисперсионной краской;

Потолок:

- В жилой комнате, внутриквартирном коридоре, передней, кухне, ванной, санузле, совмещенном санузле устанавливаются натяжные потолки;

- В лоджии – окраска водоэмульсионной краской;

Пол:

- В жилой комнате, внутриквартирном коридоре, передней, кухне используется напольное покрытие – линолеум и напольный плинтус ПВХ;

- В ванной, санузле, совмещенном санузле покрытие пола - керамическая плитка;

- Пол лоджии и балкона – железобетонная плита заводской готовности.

2) Устанавливаются отопительные приборы – отопление из армированных полиэтиленовых труб, радиаторы – стальные панельные;

3) Смонтированы стояки холодного и горячего водоснабжения:

- Выполняется разводка холодного и горячего водоснабжения в помещении;

- Устанавливаются унитаз, умывальник, мойка, ванна акриловая, лицевой экран для ванны, смесители, душевой комплект.

4) Смонтированы стояки канализации:

- Выполняется разводка труб канализации по санузлам и помещению.

5) Выполнен ввод электрического кабеля и установлен электрощиток с автоматами (в местах, утверждённых проектной документацией) с разводкой по ОБД (изначально). Устанавливаются розетки и выключатели, а также выводы под осветительные приборы.

6) Оконные блоки, балконные двери, подоконники - устанавливаются из ПВХ индивидуального изготовления:

- оконных блоков - двухкамерный стеклопакет;

- оконных блоков, выходящих на балкон или лоджию, и балконных дверных блоков - двухкамерный стеклопакет;

- оконных блоков лоджии - из алюминия, однокамерный стеклопакет.

7) Входная квартирная дверь - металлическая. Устанавливаются межкомнатные и санузловые двери.

8) Устанавливаются приборы учета.

9) Установка датчиков пожарной сигнализации выполняется застройщиком поквартирно согласно проектной документации.

10) Допускается отклонение стен и пола от вертикали в соответствии с ТУ 41.20.10-003-09514841-2022 – Технические требования к объемно-блочным зданиям, возведенным из конструкций ООО «Выбор-ОБД».

11) Застройщик оставляет за собой право на внесение изменений в проектно-сметную документацию, не ухудшая технико-экономических и эксплуатационных показателей квартиры.

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК**: | **УЧАСТНИК:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Чернявская М.Н. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Согласие**

**на обработку персональных данных**

Я, субъект персональных данных: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, основной документ, удостоверяющий личность: Паспорт гражданина РФ, серия:, №, выдан:, Отделом УФМС России, код подр., зарегистрированный (-ая) по адресу: ,

в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" (с изменениями и дополнениями), Федерального закона от 13.03.2006 N 38-ФЗ «О рекламе» даю конкретное, предметное, информированное, сознательное и однозначное согласие на обработку своих персональных данных предоставленных Застройщику при подписании настоящего Договора, в целях информирования Участника долевого строительства об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, ведения и актуализации клиентской базы, получения и исследования статистических данных об объемах продаж и качестве оказываемых услуг, проведения маркетинговых программ, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством

Перечень моих персональных данных, на обработку которых я даю согласие: фамилия, имя, отчество, гражданство, пол, возраст, дата и место рождения, серия и номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, адрес регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания, идентификационный номер налогоплательщика, страховой номер индивидуального лицевого счета, номер телефона, адрес электронной почты.

Разрешаю оператору производить автоматизированную, а также осуществляемую без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных, а именно: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

Выражаю согласие на получение информации, в том числе рекламного характера и разрешаю Застройщику осуществлять в мой адрес смс/e-mail/почтовые рассылки, рассылки посредством информационно-коммуникационных сервисов, таких как WhatsApp и т.п., а также иные виды рассылок и уведомлений с использованием любых средств связи.

Настоящее Согласие признается мной моим письменным согласием на обработку моих персональных данных и получение рекламы, данным согласно ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» и ст.18 Федерального закона от 13.03.2006 г. №38-ФЗ «О рекламе».

Я уведомлен, что вправе отозвать настоящее согласие на обработку своих персональных данных и получение рекламы, письменно уведомив об этом Застройщика.

Согласие действует до "\_\_"\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

Приложение:

Доверенность представителя (иные документы, подтверждающие полномочия представителя)

Участник:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/