

Договор № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве объекта недвижимости

г. Воронеж

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СЕМЬЯ», ИНН 3665118880, КПП 366201001, ОГРН 1153668071006, юридический адрес: 394016, г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой Дивизии, д. 232/1, пом. 1/44, оф. 5, тел. 8 (473) 261-50-05, р/сч № 40702810413000011351 в ЦЧБ ПАО «Сбербанк России» г. Воронеж, к/с 30101810600000000681, БИК 042007681, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Красавина Андрея Федоровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», \_\_\_\_\_ с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны» и/или «Сторона» соответственно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего договора не предусмотрено иное, то нижеуказанные термины и определения используются в договоре в следующем значении:

1.1.1. **Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СЕМЬЯ»**, имеющий на праве собственности земельный участок, площадью 33 150 кв. м, кадастровый номер: 36:16:5400001:8961, расположенный по адресу: Воронежская область, Новоусманского района, центральная часть кадастрового квартала 36:16:5400001 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование — многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

(далее по тексту - «Земельный участок»), и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке объекта недвижимости «Жилой комплекс по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, центральная часть кадастрового квартала 36:16:5400001. 1 этап» (далее по тексту – «Жилой комплекс») на основании разрешения на строительство № 36-16-009-2025 от 28.01.2025г. выданного 28.01.2025г., сроком действия до 28.05.2027г.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства Объекта долевого строительства на условиях настоящего договора.

1.1.3. **Объект недвижимости – Жилой комплекс по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, центральная часть кадастрового квартала 36:16:5400001. 1 этап**» (далее по тексту – «Жилой комплекс»), строительство которого осуществляется Застройщиком на земельном участке, расположенном по адресу: Воронежская область, Новоусманского района, центральная часть кадастрового квартала 36:16:5400001, кадастровый номер 36:16:5400001:8961. **Участник долевого строительства уведомлен, что на Земельном участке располагаются иные здания и сооружения, принадлежащие Застройщику.**

Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство объекта, других (другого) земельных участков под строящийся объект и иные объекты недвижимости (здания, жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, расположенные и/или строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу объекта, и/или в целях ввода объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), на соответствующее уменьшение или увеличение такого земельного участка, и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при этом норм градостроительного законодательства в отношении объекта.

Образование земельных участков производится по усмотрению Застройщика.

1.1.4. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира) или нежилое помещение, машиноместо, кладовая (далее по тексту – «Объект»), расположенное в Объекте недвижимости, указанное в настоящем договоре и подлежащее передаче Участнику долевого строительства 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** —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, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (при этом машиноместа, нежилые помещения, кладовые, расположенные на подземном этаже жилого дома, коммерческие помещения, а также рекламные конструкции коммерческих помещений построенные за счет Застройщика, принадлежат Застройщику, находятся на обслуживании

Застройщика и не являются **Общим имуществом Объекта недвижимости**), 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, часть земельного участка, которая в соответствии с п.1.1.3 настоящего Договора будет сформирована в отдельный земельный участок, на котором будет 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»**).

**Объект подключен к услугам связи через линию связи Оператора. Линии связи построены за счет Оператора, принадлежат Оператору, находятся на обслуживании Оператора и не являются Общим имуществом Объекта недвижимости.**

**1.1.6. Основанием для заключения настоящего договора являются:**

- **Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним**, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, выданную 20.09.2024г., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование — многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), номер и дата государственной регистрации права: №36:16:5400001:8961-36/083/2024-5 от 20.09.2024 года.

- **Положительное заключение негосударственной экспертизы №36-2-1-3-069048-2024 от 21.11.2024г.;**

- **Разрешение на строительство № 36-16-009-2025 от 28.01.2025г.**

- **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 30.12.2004г. в офисе Застройщика — ООО СЗ «СЕМЬЯ» по адресу: 394016, г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой дивизии, д. 232/1, пом. 1/44, оф. 15, а также на сайте: <http://semya.group>.

1.1.7. На момент заключения настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен со всей имеющейся у Застройщика проектной, разрешительной и иной необходимой документацией на Объект недвижимости - жилой дом (в целом) и Объект долевого строительства - квартиру (в частности), в том числе о правах Застройщика на земельный участок, ограничениях (обременениях) прав, 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 30.12.2004г., а также подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ему в соответствии со 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. **Плановый срок окончания строительства 1 (первый) квартал 2027 года. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства — 2 (второй) квартал 2027 г.**

## **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 **«Жилой комплекс по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, центральная часть кадастрового квартала 36:16:5400001. 1 этап»**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта недвижимости при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору и полной оплаты цены Объекта долевого строительства передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а другая Сторона (Участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости (жилого дома).

**Основные характеристики многоквартирного жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства:**

**Жилой дом поз.1**

Общая площадь дома – 23 184,7 кв. м.

Количество этажей - 10 (в т.ч. подземных один).

Этажность здания - 9

Характерные особенности объекта капитального строительства:

- наружные (не несущие) стены выполнены из газосиликатных блоков и вентилируемого навесного фасада с покрытием из бетонной фасадной плитки, керамогранитной плитки, алюминиевых композитных листов;
- перекрытия – монолитный железобетонный каркас;
- класс энергоэффективности В (высокий);
- класс сейсмостойкости 5 баллов.

#### **Жилой дом поз.2**

Общая площадь дома – 23 149,7 кв. м.

Количество этажей - 10 (в т.ч. подземных один).

Этажность здания - 9

Характерные особенности объекта капитального строительства:

- наружные (не несущие) стены выполнены из газосиликатных блоков и вентилируемого навесного фасада с покрытием из бетонной фасадной плитки, керамогранитной плитки
- перекрытия – монолитный железобетонный каркас;
- класс энергоэффективности В (высокий);
- класс сейсмостойкости 5 баллов.

Настоящим Участник долевого строительства уведомлен и выражает свое согласие о том, что **наземная часть придомовой территории** (поверхность земельного участка, сформированного в соответствии п.1.1.3 настоящего Договора который будет занят Жилым домом и необходим для его использования и на который у Участника долевого строительства возникнет право общей долевой собственности) в соответствии с санитарными нормами, правилами пожарной безопасности, а также в целях создания благоприятной и здоровой среды проживания собственников помещений жилого дома и их детей **будет огорожена и ограничена для проезда, парковки, остановки, стоянки любого автотранспорта (включая и автотранспорт собственников помещений в жилом доме), за исключением автотранспорта специальных (скорая помощь, полиция и т.д.), аварийных служб в случае аварийных и иных неотложных ситуаций, а также автотранспорта, обслуживающего коммерческую и иную нежилую недвижимость.**

2.2. Застройщик в соответствии с проектной документацией после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома должен передать Участнику долевого строительства Объект (квартиру) со следующими характеристиками:

- Жилой дом поз. \_\_\_\_;
- Подъезд (секция): \_\_\_\_;
- Проектный этаж: \_\_\_\_;
- Строительный номер квартиры: \_\_\_\_;
- Количество комнат: \_\_\_\_;
- Проектная площадь (с учетом площади помещений вспомогательного использования, площади дверных проемов, с учетом площади балконов, террас, определяемой с коэффициентом 0,3 и площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5): \_\_\_\_\_ кв. м.;
- План Объекта долевого строительства согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему договору, являющееся его неотъемлемой частью.
- Оси: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

№	Наименование части Объекта	Проектная (планируемая) Площадь (кв. м)	Приведенная площадь (с учетом коэффициента 0,3 – для балконов, террас, 0,5 – для лоджий) (кв. м)

План Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) не отображает конструктивные

и инженерные характеристики Объекта долевого строительства, а также размеры и геометрические параметры вентиляционного оборудования и несущих железобетонных конструкций. Указанные характеристики определяются в соответствии с проектно-сметной документацией. В случае наличия на плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение носит условный (приблизительный) характер и может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Участника долевого строительства.

**После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию номер Квартиры может отличаться от строительного номера Квартиры, указанного в настоящем пункте, и будет определяться в порядке, установленном действующим законодательством РФ.**

Площади, указанные в данном пункте, являются проектными, а потому приблизительными. Окончательное определение фактической общей площади Объекта долевого строительства производится после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, **в соответствии с данными технической инвентаризации, выданными уполномоченной организацией, с которой у Застройщика заключен договор.**

**Отделочные работы и оборудование подлежат выполнению и установке в соответствии с проектом и выполняются в соответствии с настоящим договором, действующими строительными нормами и правилами и определяются сторонами настоящего договора в Технической характеристике (Приложение №2 к настоящему договору, являющееся его неотъемлемой частью).**

2.3. Стороны допускают отклонение проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2 настоящего договора, на момент получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и проведения технической инвентаризации по данным соответствующей уполномоченной организации (кадастровым инженером).

**Расхождение фактической общей площади (включает сумму площадей вспомогательного использования, площади дверных проемов, прочих площадей; площадей балконов, террас, определяемой с коэффициентом 0,3, площадей лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5) Объекта долевого строительства на момент ввода в эксплуатацию жилого дома по данным соответствующей уполномоченной организации с проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2 настоящего договора, менее чем на 2% не влечет возникновения обязательств по проведению дополнительных взаиморасчетов между сторонами.**

В случае расхождения фактической общей площади (включает сумму площадей вспомогательного использования, площади дверных проемов, прочих площадей; площадей балконов, террас, определяемой с коэффициентом 0,3, площадей лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5) Объекта долевого строительства на момент ввода в эксплуатацию жилого дома по данным соответствующей уполномоченной организации с проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2 настоящего договора, более чем на 2%, взаиморасчеты между сторонами производятся в случае единовременной уплаты Участником долевого строительства всей цены договора по цене за квадратный метр общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 4.1 настоящего договора, в случае уплаты Участником долевого строительства Цены договора не единовременно - по цене за единицу площади Объекта долевого строительства, которая действовала для Участника долевого строительства при осуществлении последнего платежа по договору.

Оплата расхождения фактической общей площади (включает сумму площадей вспомогательного использования, площади дверных проемов, прочих площадей; площадей балконов, террас, определяемой с коэффициентом 0,3, площадей лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5) Объекта долевого строительства на момент ввода в эксплуатацию жилого дома по данным соответствующей уполномоченной организации с проектной площадью Объекта долевого строительства должны быть произведена до подписания Акта приемки-передачи квартир.

### **3. ПОРЯДОК И СРОК ПЕРЕДАЧИ**

#### **ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. Передача Объекта Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляются на основании акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**Одновременно Участником долевого строительства должен быть заключен договор на обслуживание с управляющей организацией, с которой в соответствии с Жилищным кодексом РФ заключен договор на управление многоквартирным домом.**

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 долевого строительства Цены договора, указанной в разделе 4 настоящего договора.**

3.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее окончания 4 квартала 2025 года по передаточному акту или иному документу о передаче. При этом настоящим пунктом Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить свои обязанности перед Участником долевого строительства по передаче Объекта долевого строительства досрочно.

3.4. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию у Застройщика Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта к передаче и принять Объект по акту или иному документу в срок, установленный в данном уведомлении.

**3.5. До подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры Участник вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Многоквартирному дому. Устранение указанных замечаний осуществляется Застройщиком в срок, письменно согласованный с Участником. Наличие указанных замечаний не является основанием для отказа Участника от подписания Акта приема-передачи квартиры и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.**

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный в п.3.4 настоящего Договора срок, в том числе в случае не востребования извещения из почтового отделения, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (а в случае досрочной передачи, по истечении двух месяцев со дня фактической сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию) вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства с момента составления которого риск случайной гибели или ухудшения состояния Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства. Явные недостатки выявляются при осмотре Объекта долевого строительства и обязательно должны быть отражены до подписания акта приема-передачи квартиры в Акте несоответствия. В случае не уведомления Застройщика об обнаруженных явных недостатках, Участник долевого строительства не вправе в дальнейшем предъявлять требования об их устранении.

Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику доступ к Объекту долевого строительства для безвозмездного устранения недостатков, в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

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

3.6. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный пунктом 1.1.9 договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Заказчиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется за счет Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. В случае если Застройщик направил сообщение Участнику(ам) долевого строительства о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, но возникли обстоятельства, препятствующие передаче объекта, и передача объекта не может начаться в даты, указанные в сообщении, Застройщик вправе перенести сроки передачи объекта, уведомив об этом Участника(ов) долевого строительства. При этом согласие Участника(ов) долевого строительства на перенос сроков не требуется.

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

4.1. Цена настоящего договора определяется как произведение размера проектной площади (с учетом площади помещений вспомогательного использования, площади дверных проемов, прочих площадей; с учетом площади балконов, террас определяемой с коэффициентом 0,3 и площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5) (далее по тексту «общая приведенная площадь») подлежащего передаче Объекта долевого строительства на стоимость 1 кв. м. площади подлежащего передаче Объекта долевого строительства.

Стоимость 1 (одного) кв. м. общей приведенной площади Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_ коп.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ кв. м.

На момент заключения настоящего договора Цена договора составляет \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_ коп.

4.2. Денежные средства уплачиваются Участником долевого строительства в порядке и сроки, установленные в п. 4.3., п.4.4. настоящего договора.

**Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по настоящему договору признается день поступления денежных средств на счет эскроу, указанный в п. 4.3. настоящего договора.**

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

- Эскроу-агент: **Публичное акционерное общество «Сбербанк России»** (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50.

- Депонент (Участник долевого строительства): \_\_\_\_\_;

- Бенефициар (Застройщик): **ООО Специализированный застройщик «СЕМЬЯ».**

- Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_ коп.

- Срок ввода в эксплуатацию: 1 (первый) квартал 2027 года;

Реквизиты Бенефициара для перечисления Депонируемой суммы:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СЕМЬЯ», 15, ИНН 3665118880, КПП 366201001, ОГРН 1153668071006, юридический адрес: 394016, г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой Дивизии, д. 232/1, помещ. 1/44, оф.5, тел. 8 (473) 202-03-04, р/сч № 40702810413000011351 в ЦЧБ ПАО «Сбербанк России» г. Воронеж, к/с 30101810600000000681, БИК 042007681

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном п. 4.4 настоящего Договора участия в долевом строительстве.**

4.4. Для открытия счета эскроу Застройщик предоставляет в Банк по каналам электронной связи Индивидуальные условия договора счета эскроу.

**Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента направления Застройщиком в банк договора счета эскроу открыть счет эскроу любым предусмотренным законодательством способом.**

**Участник долевого строительства вносит денежные средства на счет эскроу после предоставления в Банк настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области и выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, либо в случае электронной регистрации после предоставления на электронном носителе файла с текстом настоящего Договора (в формате pdf), выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве и файлов с усиленной квалифицированной подписью (в формате sig), полученные с использованием услуги по электронной регистрации в течение 5 (пяти) рабочих дней.**

4.5. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до 3 квартала 2027 года.

4.6. Для получения Застройщиком денежных средств на р/с 40702810413000011351, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенные Застройщиком копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении квартиры, находящейся в жилом доме, указанном в предмете настоящего Договора, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

4.7. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику долевого строительства в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком

документов, предусмотренных пунктом 4.6 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.

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

4.9. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения очередного взноса, дальнейшее финансирование строительства осуществляется Участником долевого строительства с учетом п. 4.12. настоящего договора по цене одного квадратного метра (прайсовой цене), сложившейся (утвержденной Застройщиком) на момент внесения Участником долевого строительства очередного взноса. Информация о цене одного квадратного метра (прайсовая цена), сложившаяся (утвержденная Застройщиком) размещена на сайте <http://semya.group>. Участник долевого строительства самостоятельно получает на указанных сайтах информацию о стоимости одного квадратного метра (прайсовой цене), сложившейся (утвержденной Застройщиком) на момент внесения Участником долевого строительства очередного взноса.

4.10. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, Участник долевого строительства, на основании ч.6. ст.5 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г., уплачивает Застройщику пени (штрафную неустойку) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При этом из суммы платежей, вносимых Участником долевого строительства, в первую очередь удерживается подлежащая оплате неустойка, остальная часть засчитывается в счет оплаты очередного платежа.

4.11. В случае, если в соответствии с договором уплата цены 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 договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный 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 договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4.12. Цена настоящего договора, указанная в пункте 4.1. настоящего договора, не является окончательной в случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в п. 4.4. настоящего договора. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае нарушения вышеуказанных сроков, Застройщик вправе требовать оплаты, а Участник долевого строительства обязан оплатить стоимость квадратного метра неоплаченной площади и, соответственно общую Цену договора, из расчета цены квадратного метра, действующей в периоде строительства в соответствии с п. 4.9. Договора, в котором Участник долевого строительства устранил нарушение срока оплаты. При этом дополнительным соглашением к настоящему договору изменяется п.п. 4.1, 4.4. договора и регистрация изменений в настоящий договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Воронежской области осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания указанного дополнительного соглашения. При отказе Участника долевого строительства от возмещения разницы, Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке без возмещения каких-либо убытков Участнику долевого строительства. При этом возврат денежных средств, полученных Застройщиком от Участника долевого строительства в случае такого получения), будет произведен Застройщиком без индексации и начисления процентов в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

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

**4.14. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства и в цену настоящего Договора не включены.**

## **5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

5.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, устанавливается в 3 (три) года. **Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.**

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

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

**На комплектующие, включая смесители, счетчики, розетки, выключатели, сантехнические изделия, газовые и электроплиты и т.д., гарантийный срок устанавливается в пределах срока гарантии, определенного производителем.**

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 долевого строительства.

5.3. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством многоквартирного дома предъявляемым к ним требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия Квартиры строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

5.4. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество объекта долевого строительства будет соответствовать только требованиям стандартов и сводов 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 о безопасности зданий и сооружений", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 N 815

5.5. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество объекта долевого строительства 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 о безопасности зданий и сооружений", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 N 815, будет соответствовать требованиям проектной документации, а также стандартам Застройщика.

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

5.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им (Участником долевого строительства) третьими лицами.

5.8. Стороны, руководствуясь техническими нормами и правилами, допускают появление трещин/микротрещин несущих/несущих конструкций, перекрытий, перегородок (усадочных, осадочных, температурных, деформационных и иных) связанных с естественной осадкой/усадкой здания, являющимися неизбежным процессом и независимым от воли сторон. Стороны согласовали, что Участнику(ам) долевого



строительства известно, он уведомлен и согласен с тем, что остекление лоджий не является герметичным, не обеспечивает полную и достаточную защиту от попадания атмосферных осадков и носит только декоративный характер.

## **6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации вышеуказанного договора, до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта и только после уплаты Участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» силами и за счет Участника долевого строительства.

6.3. 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.

6.4. С момента ввода жилого дома в эксплуатацию Участник долевого строительства вправе уступать права требования по настоящему договору в соответствии с пунктом 6.1, 6.2 и договора при условии оплаты расходов, предусмотренных пунктом 8.4.6. настоящего договора и предоставления соответствующей справки об отсутствии задолженности.

6.4. Уступка права требования по настоящему договору допускается только при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, уступки прав по Договору третьему лицу. 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, 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.

6.5. С момента ввода жилого дома в эксплуатацию Участник долевого строительства вправе уступать права требования по настоящему договору в соответствии с пунктом 6.1, 6.2 договора при условии оплаты расходов, предусмотренных пунктом 8.4.6. настоящего договора и предоставления соответствующей справки об отсутствии задолженности.

## **7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ**

7.1. Окончание строительства жилого дома и получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию этого жилого дома, а также подписание Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является основанием для государственной регистрации **права собственности** Участника долевого строительства на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.2. Застройщик обязан передать разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участников долевого строительства на Объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

7.3. После передачи застройщиком по правилам, предусмотренным статьей 8 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г., объекта долевого строительства участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта застройщик в срок не позднее десяти рабочих дней со дня подписания передаточного акта или иного документа с участником долевого строительства обязан без доверенности направить в орган регистрации прав заявление о государственной

регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронном виде в порядке, установленном пунктом 2 части 1 статьи 18 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства обязан передать собственнику выданную в соответствии с частью 1 статьи 28 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости по выбору Застройщика в бумажном или электронном виде.

В случае возникновения расходов при регистрации Объекта в собственность, они оплачиваются участником долевого строительства в течение 1 дня после получения от Застройщика выписки из Единого государственного реестра о переходе права собственности.

7.4. При возникновении права собственности на Объект у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## **8. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

8.1. Обязательства Застройщика по договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче Объекта.

Способ исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору – оплата Участником долевого строительства цены по настоящему Договору путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в срок, указанный в п. 4.3. настоящего Договора на счет эскроу, открытый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк) ИНН 7707083893 (далее – Банк) (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику, на условиях, указанных в п.4.3. настоящего договора.

8.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего договора и подписания Сторонами акта о передаче Объекта.

### **8.3. Застройщик обязуется:**

8.3.1. Осуществить своими силами и/или/ с привлечением третьих лиц строительство Объекта в полном объеме в соответствии с проектно-сметной документацией, действующими строительными нормами и правилами.

8.3.2. Обеспечить сдачу Объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами. Запланированный срок окончания строительства – **1 квартал 2027 года**. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства – **2 квартал 2027 г.**

В случае изменений в проектно-сметной документации, связанных с увеличением объемов работ, возникающих в процессе строительства, необходимых для сдачи Объекта в эксплуатацию и его дальнейшей эксплуатации, а также в связи с отсутствием финансирования или нарушения календарного графика финансирования со стороны Участника долевого строительства, срок окончания строительства может быть изменен, о чем Застройщик уведомляет Участника долевого строительства в соответствии с п. 3.5. договора.

8.3.3. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства 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 долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

8.3.4. После ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию (здесь и далее датой ввода Объекта недвижимости считается дата подписания разрешения о вводе в эксплуатацию законченного строительством Объекта недвижимости) уведомить Участника долевого строительства о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию путем направления Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч.6 ст.8 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. Данное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства адресу, по электронной почте Участника долевого строительства, указанной в

Договоре, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку, а также доводится до Участника долевого строительства путем sms-оповещения на номер телефона, указанный в преамбуле настоящего Договора.

В случае направления сообщения по почте, такое сообщение считается полученным, если оно получено адресатом, если адресат выбыл в другое место без извещения Застройщика, если письмо с извещением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки.

#### **8.4. Участник долевого строительства обязуется:**

8.4.1. Своевременно оплатить Цену договора.

8.4.2. Самостоятельно и за свой счет 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.

8.4.3. До сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию и до принятия Объекта по акту приема-передачи от Застройщика не производить без письменного разрешения Застройщика ремонтно-строительных работ, перепланировок, не врезать в двери замки, не устанавливать двери, не вселяться в Объект.

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

8.4.5. Самостоятельно нести ответственность за вред, причиненный другим Участникам долевого строительства в результате самостоятельного/или с привлечением третьих лиц производства отделочных работ, переноса и/или повреждения коммуникаций и т. п. 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 долевого строительства условий п. 8.4.5. договора, Застройщик извещает об этом Участника долевого строительства. Участник долевого строительства 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 долевого строительства в полном объеме в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующей претензии.

8.4.6. С момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства обязуется самостоятельно оплачивать расходы по управлению и 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 долевого строительства в общей площади Объекта недвижимости. Расходы за содержание и ремонт Объекта, а также коммунальные и иные услуги оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с действующим законодательством, а также условиями договора, заключенного между Участником долевого строительства и Управляющей организацией, с которой Участником долевого строительства заключен договор на управление, эксплуатацию и обслуживание Объекта.

8.5. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства выражает свое согласие на залог (в том числе последующий) земельного участка, указанного в п.п. 1.1., 2.1. настоящего Договора, любым третьим лицам, включая кредитные организации и Банки, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства) по настоящему Договору.

8.6. Подписывая настоящий договор Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право вносить изменения в проектно-сметную документацию, в том числе, 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, общей площади и границ земельного участка.

Данные изменения не ставятся в зависимость от первоначальной проектно-сметной документации и не являются существенными изменениями проектной 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 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», за исключением существенного изменения проектной документации объекта

**строительства в части размера Объекта долевого строительства - квартиры.**

8.7. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, выражает согласие на использование общего имущества объекта недвижимости, указанного в п.п. 1.1.3 настоящего договора, в том числе, посредством размещения наружной рекламы Застройщиком либо иным лицом, которому Застройщик передаст по своему усмотрению права на использование такого имущества посредством размещения рекламы, как в период строительства, так и в период эксплуатации жилого дома.

**8.8. Участник долевого строительства уведомлен о том, что фасад многоквартирного жилого дома, а также иные ограждающие несущие и ненесущие конструкции в соответствии с действующим законодательством являются общедомовым имуществом и имеют ограничения для дополнительной нагрузки. Запрещены самовольные переоборудование, перекрашивание или иное изменение балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установка на фасадах, балконах, лоджиях спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.**

В случае необходимости монтажа антенн, систем кондиционирования и иного оборудования, порядок и способ такого монтажа согласовываются с Управляющей организацией, на обслуживание которой передан многоквартирный жилой дом.

**8.9. Участник долевого строительства несет ответственность за повреждение фасада многоквартирного жилого дома, а также иных ограждающих несущих и ненесущих конструкций, и обязан возместить причиненный ущерб, в том числе путем демонтажа установленного оборудования. Управляющая организация вправе осуществить демонтаж оборудования и иных конструктивных элементов с дальнейшим правом требования к собственнику помещения возмещения затрат на данный демонтаж.**

8.10. Участник долевого строительства несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам в результате переоборудования или иного изменения балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установки на фасадах, балконах, лоджиях, спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

8.11. Участник долевого строительства уведомлен о том, что эксплуатация террас должна осуществляться в соответствии с санитарными нормами, правилами пожарной безопасности, а также в целях создания благоприятной и здоровой среды проживания собственников помещений жилого дома и их детей. Правила эксплуатации террас отражены в Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.

8.12. Участник долевого строительства осведомлен, что такие элементы благоустройства общественных территорий как площадки для выгула собак, площадки, оснащенные оборудованием для зарядки электромобилей, подзаряжаемых гибридных автомобилей, и предназначенные для постановки автомобиля с целью зарядки, являются территориями общественного значения и предназначены для использования всеми собственниками многоквартирных домов, расположенных на земельных участках в соответствии с Проектом планировки и проектом межевания территории земельных участков, утвержденным Постановлением Администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области от 25.04.2024 года № 1548.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. Сторона, для которой создавалась 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.

9.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров. При недостижении согласия,

споры и разногласия подлежат окончательному разрешению в суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

10.3. **Все приложения к договору, согласованные обеими Сторонами, являются его неотъемлемой частью.**

10.4. **Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга.**

10.5. Общий реестр Участников долевого строительства ведется и хранится в Обществе с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СЕМЬЯ» и находится по адресу: 394016, г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой дивизии, д. 232/1, пом. 1/44, оф.5.

10.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, несет Участник долевого строительства.

10.7. Настоящий договор **составлен в двух экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства и один для Застройщика.

10.8. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

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

10.10. В случае смерти гражданина — Участника долевого строительства, его права и обязанности по договору переходят к его наследнику или наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

10.11. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.12. **Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку персональных данных** - любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

10.13. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на получение рекламно-информационных рассылок посредством СМС-сервисов (получение уведомлений о новых акциях и предложениях Застройщика и др.), в соответствии с п. 1 ст. 18 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», п. 1 ст. 15 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также ст. 44.1 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи».

10.14. **Стороны настоящего Договора обязуются уведомить друг друга об изменении своего адреса, телефонов, адрес электронной почты, паспортных данных и других реквизитов в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения.** Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства; все действия, совершенные Застройщиком в отношении Участника долевого строительства;

строительства сообразно ранее предоставленным сведениям о нем, будут считаться надлежащим образом совершенными до получения уведомления от Участника долевого строительства об изменении таких сведений.

Исполнение обязательств Стороной настоящего Договора по адресам и реквизитам, указанным в настоящем Договоре, до получения от другой Стороны соответствующего уведомления об их изменении будет считаться должным и надлежащим.

10.15. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются обмен письменными сообщениями (претензиями). В случае нарушения одной из сторон обязательств по настоящему Договору, сторона считающая, что ее права нарушены, предъявляет другой стороне претензию в письменной форме. Срок ответа на претензию пятнадцать календарных дней.

Досудебный порядок урегулирования споров является обязательным для Сторон настоящего Договора.

10.16 В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров спор подлежит рассмотрению в Центральном районном суде города Воронежа или мировым судьей судебного участка № 4 Центрального района г. Воронежа в зависимости от цены иска – если Участником долевого строительства является гражданин, или в Арбитражном суде Воронежской области, если Участником долевого строительства является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель.

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

11.1. 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 печатью Застройщика и содержат прямую ссылку на настоящий договор.

11.2. Настоящий договор подписан со следующими приложениями:

- Приложение 1 - План Объекта долевого строительства;
- Приложение 2 – Техническое описание Объекта долевого строительства.

## 12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<b>Застройщик:</b> <b>Общество с ограниченной ответственностью</b> <b>Специализированный застройщик</b> <b>«СЕМЬЯ»</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
ИНН 3665118880, КПП 366201001, ОГРН 1153668071006, юридический адрес: 394016, г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой Дивизии, д. 232/1, Помещ. 1/44, оф. 5 тел. 8 (473) 202-03-04 р/сч № 40702810413000011351 в ЦЧБ ПАО «Сбербанк России» г. Воронеж, к/с 301018106000000000681, БИК 042007681  _____ Красавин А.Ф.	

**Приложение 1. План Объекта долевого строительства**  
**к Договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.**

_____ Красавин А.Ф.	
---------------------	--

**Приложение 2. Техническое описание  
Объекта долевого строительства**  
к Договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Техническое состояние Объекта долевого строительства по проекту:

- Входная дверь – металлическая;
- Перегородки из газосиликатных блоков и силикатного кирпича – штукатурка;
- Полы в жилых помещениях – стяжка;
- Полы в санитарных узлах и ванных комнатах – стяжка, гидроизоляция;
- Потолок – монолитная железобетонная плита без отделки;
- Электроснабжение – прибор учета электроэнергии, разводка электропроводки согласно проектной документации без поквартирной разводки;
- Водоснабжение – приборы учета горячего и холодного водоснабжения, трубопроводы водоснабжения до приборов учета, без поквартирной разводки;
- Канализация – канализационные стояки, без поквартирной разводки;
- Оконное заполнение – конструкции из ПВХ-профилей со стеклопакетами;
- Система отопления – горизонтальная разводка в стяжке полов, отопительные приборы согласно проектной документации;
- Слаботочные системы – в соответствии с проектной документацией;
- Балкон (при наличии): в соответствии с проектом;  
Заполнение балкона - конструкции из ПВХ-профилей со стеклопакетами;
- Терраса (при наличии): в соответствии с проектом;  
Лоджия (при наличии): в соответствии с проектом;  
Заполнение лоджии - конструкции из ПВХ-профилей со стеклопакетами;

Стороны допускают возможность отклонения в технических характеристиках Объекта долевого строительства от проектной документации в силу непредвиденных обстоятельств, изменений проектной документации и строительных решений в ходе реализации проекта. В проект жилого дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего возможны изменения конструктивных решений, конфигурация, площадь Объекта долевого строительства, о чём участник Долевого строительства дополнительно информируется. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства.

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

После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Объект долевого строительства должен быть в следующем состоянии и со следующей комплектацией:

- наличие металлической входной двери;
- установлены окна;
- остеклены лоджии (балконы);
- смонтирована система отопления;
- в подготовке пола смонтированы внутриквартирные трубопроводы с установкой запорной арматуры (входного вентиля);
- установлены приборы учета потребления электрической энергии, горячего и холодного водоснабжения;
- стены, полы и потолки не выравниваются под чистовую отделку, оклейка стен обоями и побелка потолка не предусматривается, а также не выполняются иные виды работ по чистовой отделке стен, потолка, пола;
- не выполняется чистовое покрытие полов.

Остальные отделочные работы, а также установка межкомнатных дверей, сантехнического оборудования, в том числе ванной, унитаза, раковины, смесителей, кухонной мойки, подводящие трубопроводы к бытовому оборудованию и соответствующие технологические отверстия, не входят в стоимость Объекта долевого строительства и производятся Участником по своему усмотрению самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи Квартиры.

_____ Красавин А.Ф.	
---------------------	--