

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

г. Орел

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ года

**СТОРОНЫ:**

**Участник-1** (Застройщик) – **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СТС57»** (Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №9 по Орловской области 11.12.2017 года, внесено в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №9 по Орловской области 11.12.2017 года, ОГРН 1175749011789, ИНН 5753069554, КПП 575301001), в лице **директора Емельянова Романа Сергеевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны

**Участник-2** (Участник долевого строительства) \_\_\_\_\_ с другой стороны; вместе именуемые Участниками, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

1.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору, в соответствии с Проектной документацией и изменений к ней, является жилое помещение – \_\_\_комнатная квартира, обозначенная в Плане создаваемого объекта недвижимости под номером \_\_\_ (номер квартиры может быть изменен при сохранении остальных параметров квартиры по правилам настоящего договора), общей площадью согласно проекта \_\_\_\_\_ кв.м. (в общую площадь жилого помещения согласно ЖК РФ не включается площадь лоджий, балконов) на \_\_\_ этаже кирпичной секции многоквартирного двухсекционного жилого дома (далее - **Квартира**) по наименованию объекта капитального строительства (согласно разрешению на **строительство № 57-520310-13-2018 от 07 июня 2018 года**, выданному Управлением градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области): **«Многоквартирный дом поз.9, расположенный в д.Образцово, Образцовского с/п, Орловского района», строительный адрес: Орловская область, Орловский район, Образцовское с/п, д. Образцово, поз.9** (далее – Жилой дом) и общее имущество в указанном Жилом доме. По проекту квартира имеет лоджию площадью \_\_\_ кв.м. Описание квартиры с указанием ее местоположения на плане создаваемого **Жилого дома** указано в **Приложении №1** к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью.

**Участник-2** подтверждает, что до подписания настоящего договора он ознакомлен с Проектной декларацией строящегося Жилого дома, размещенной **28 сентября 2018 года** на официальном сайте <https://наш.дом.рф/> Единой информационной системы жилищного строительства (с учетом изменений, внесенных на момент заключения настоящего договора). **Участник-2** уведомлен о месте размещения **Участником-1** в дальнейшем вносимых изменений в Проектную декларацию, в соответствии с требованиями действующего законодательством РФ (официальный сайт <https://наш.дом.рф/> Единой информационной системы жилищного строительства).

1.2. По Договору **Участник-2** обязан оплатить **Участнику-1** общую площадь **Квартиры**, а также площадь лоджии (балкона). Сумма общей площади **Квартиры** и площади лоджии (балкона) в дальнейшем по Договору именуется **Оплачиваемая Площадь. Оплачиваемая Площадь** по Договору определяется согласно утвержденному проекту. При этом площадь лоджий исчисляется с коэффициентом 0,5, а площадь балконов, исчисляется с коэффициентом 0,3, и в целом **Оплачиваемая Площадь** составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

1.3 Основные характеристики объекта долевого строительства (**Квартиры**) и Жилого Дома указаны в **Приложении № 2**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4 При расхождении данных **Оплачиваемой Площади** и данных технического описания на **Жилой дом**, составленный по окончании строительства на момент передачи Объекта долевого строительства **Участнику-2** производится перерасчет **Цены договора**. Если отклонение **Оплачиваемой Площади Квартиры** от **фактической** площади не превышает 5 %, то перерасчет цены Договора не производится, Если такое отклонение от фактической площади превышает 5%,

то стороны осуществляют полный перерасчет цены Договора, производят возврат, либо доплату за всю разницу между **Фактической и Оплачиваемой Площадью Квартитры**, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенного в п. 3.1. настоящего Договора (для выявления параметров расхождения фактическая площадь лоджий /балконов/ берется с применением коэффициентов, указанных в п. 1.2. Договора). При этом значение **Оплачиваемой Площади** (в том числе значение оплачиваемой площади лоджий, балконов) округляется до 0,1 квадратного метра по общепринятым математическим правилам.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

**2.1.** По Договору **Участник-1** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Жилой дом**, в состав которого входит Объект долевого строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома**, передать Объект долевого строительства (с производством объема работ, предусмотренных проектом (изменениями в проект) на Жилой дом в строгом соответствии с положениями Приложения №2 к Договору), **Участнику-2**, который обязуется уплатить указанную в Договоре **Цену договора** и принять Объект долевого строительства в **собственность** по правилам Договора.

**2.2.** В период строительства или после окончания строительства **Жилого дома** ему присваивается **почтовый** адрес, который может не совпадать со **строительным** адресом.

## **3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.**

**3.1.** Цена договора на дату его заключения составляет \_\_\_\_\_ из расчета \_\_\_\_\_ рублей за 1 (Один) кв.м **Оплачиваемой Площади**.

При этом **Цена договора** подлежит изменению по правилам Договора, в случае, когда **Участник-2** вносит при первом платеже не полную сумму денежных средств, а оплачивает **Цену договора** (стоимость **Оплачиваемой площади**) в рассрочку.

**3.2.** **Цена договора** (стоимость **Оплачиваемой площади**) определяется **Участниками**, как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Оплата государственной пошлины за регистрацию Договора производится **Участниками** в соответствии с действующим законодательством РФ.

**3.3.** **Участник-2** в срок до \_\_\_\_\_ года после заключения Договора (государственной регистрации Договора в соответствующем государственном регистрирующем органе) оплачивает **Цену договора** в полном объеме путем перечисления денежных средств на счет (внесения в кассу) **Участника-1**, при этом **Участники** договариваются о том, что **Цена договора** может быть оплачена **Участником-2** любым, предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе, порядке, предусмотренном Главой 26 ГК РФ.

**3.4.** В случае оплаты **Участником-2** неполной части **Оплачиваемой Площади**, оставшаяся **часть Цены Договора** – стоимость неоплаченной части **Оплачиваемой Площади** подлежит оплате **Участником-2** не позднее, чем до \_\_\_\_\_, путем перечисления суммы на счет (внесения в кассу) **Участника-1** или любым, предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе, порядке, предусмотренном Главой 26 ГК РФ.

**3.4.1.** В случае нарушения обязательств по внесению первого платежа и (или) последующих платежей (по правилам п. 3.3. Договора), а также просрочки даты окончательного расчета (оплаты в полном объеме **Цены договора** – стоимости **Оплачиваемой Площади**, указанной в п. 3.4. Договора), **Участник-2** обязан выплатить **Участнику-1** начисленную неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Неустойка (пени) начисляется со дня, следующего за днем, в котором **Участник-2** обязан согласно п.3.3. Договора уплатить **Участнику-1** первоначальный платеж (последующие платежи), либо с даты указанной в п. 3.4. Договора, до которой **Участник-2** обязан оплатить **Участнику-1** **Цену договора** в виде оплаты в полном объеме стоимости **Оплачиваемой площади** по правилам Договора. При этом сумма уплаченная **Участником-2** направляется, прежде всего, на погашение неустойки (пени) по Договору, затем на погашение остальных финансовых обязательств **Участника-2** согласно Договору.

**3.4.2.** Изменение цены одного квадратного метра **Оплачиваемой Площади** (увеличение на 1,5 % в месяц) осуществляется, начиная со дня, следующего за днем, в котором **Участник-2** обязан

внести первоначальный платеж по правилам п. 3.3. Договора, до дня, когда **Участник-2** фактически оплатил в полном объеме **Цену договора** - стоимость **Оплачиваемой площади** (в том числе, и в случае, если **Участник-2** нарушил срок оплаты, определенный п. 3.4. Договора). Уплата **Участником-2** неустойки (пени) в случае нарушения срока оплаты первоначального платежа (последующих платежей) (п. 3.3. Договора), либо в случае нарушения срока окончательного расчета - оплаты в полном объеме **Цены договора** - стоимости **Оплачиваемой площади** (п. 3.4. Договора) не влечет за собой отмену вышеуказанного правила об изменении цены одного квадратного метра **Оплачиваемой площади**. В любом случае изменение цены одного квадратного метра **Оплачиваемой Площади** (увеличение на 1,5 % в месяц) осуществляется со дня, следующего за днем, в который **Участник-2** обязан внести первоначальный платеж по правилам п. 3.3. Договора, либо произвести окончательный расчет по правилам п. 3.4. Договора.

При этом, просрочка **Участником-2** оплаты первоначального платежа (последующих платежей) дает **Участнику-1** право на расторжение Договора в одностороннем порядке по правилам раздела 7 Договора.

**3.5.** После заключения Договора **Участник-1** ведет учет внесенных платежей. Датой внесения платежей **Участником-2** является дата поступления на счет (в кассу) **Участника-1** перечисленных (уплаченных) средств.

**3.6.** Просрочка платежей **Участником-2** дает право **Участнику-1** на взимание с **Участника-2** неустойки (пени) и (или) расторжение Договора, в соответствии с действующим законодательством и условиями Договора.

**3.7.** Разница между **Ценой договора** и фактической стоимостью (стоимостью создания объекта долевого строительства) **Квартиры** остается в распоряжении **Участника-1**.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ.**

##### **4.1. Участник-1 вправе:**

**4.1.1** требовать от **Участника-2** оплаты **Цены договора** в сроки и объеме, установленные Договором;

**4.1.2** самостоятельно определять необходимость совершения тех или иных действий для достижения цели Договора и совершать эти действия;

**4.1.3** в случае нарушения сроков и порядка уплаты **Цены договора**, а также, в иных случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством, в одностороннем порядке расторгнуть Договор по правилам, установленным действующим законодательством и Договором.

**4.1.4** образовывать новые земельные участки из земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома, в том числе, путем раздела, выдела, объединения или перераспределения земельных участков, для чего **Участник-1** вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома, в порядке, соответствующем законодательству РФ.

**Участник-2** подтверждает, что в отношении земельного участка (участков), на котором осуществляется строительство **Жилого дома**, он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, совершение любых иных действий) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение любых иных действий в отношении земельного участка (участков), в соответствии действующим законодательством РФ, в том числе, на совершение **Участником-1** от имени **Участника – 2** всех необходимых действий для государственной регистрации права собственности (ограничения и/или обременения права) на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения права, права залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Для совершения **Участником-1** указанных выше действий, получения от **Участника-2** дополнительного письменного согласия не требуется.

При наступлении указанных выше обстоятельств, **Участник-1** обязуется предоставить новый предмет залога – земельный участок, сформированный непосредственно под **Жилым домом**, в котором будет расположен Объект долевого строительства, при этом внесении соответствующих изменения в Договор, подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения не требуется.

##### **4.2. Участник-1 обязан:**

**4.2.1** в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Жилой дом** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома** передать Объект долевого строительства **Участнику-2** по Акту приема-передачи **Объекта долевого строительства** в порядке, предусмотренном Договором.

**При этом допускается досрочное исполнение Участником-1 указанной обязанности по передаче Объекта долевого строительства Участнику-2.**

Обязанность передать Объект долевого строительства возникает у **Участника-1** только при условии полной оплаты **Участником-2 Участнику-1 Цены договора** и выполнения **Участником-2** всех иных обязательств по правилам Договора;

**4.2.2** сообщать **Участнику-2** о возможности вмешательства в ход строительства третьих лиц или возникновении других обстоятельств, существенно влияющих на ход строительства;

**4.2.3** не менее чем за месяц до наступления окончания срока, указанного в п. 6.1. Договора, направить **Участнику-2** сообщение о завершении строительства (создания) **Жилого дома (Уведомление)** в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить **Участника-2** о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о следующих последствиях бездействия **Участника-2:**

- при уклонении **Участника-2** от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе **Участника-2** от принятия Объекта долевого строительства **Участник-1** по истечении двух месяцев со дня, указанного в **Уведомлении** для передачи Объекта долевого строительства **Участнику-2**, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом, риск случайной гибели **Квартиры** признается перешедшим к **Участнику-2** со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Участник-1** обладает сведениями о получении **Участником-2** Уведомления в соответствии с Договором, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника-2** от его получения или в связи с отсутствием **Участника-2** по указанному им почтовому адресу. При этом, Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Участником-2** почтовому адресу или вручено **Участнику-2** лично под расписку. Принятие квартиры и оформление права собственности Участника-2 на Квартиру может осуществляться уполномоченным представителем Участника-2 по Доверенности.

**4.2.4.** одновременно с Актом приема-передачи передать имеющуюся техническую документацию на Объект недвижимости.

#### **4.3. Участник-2 вправе:**

**4.3.1** досрочно выплатить **Цену договора;**

**4.3.2** при условии выполнения своих обязанностей по Договору получить Объект долевого строительства.

#### **4.4. Участник-2 обязан:**

**4.4.1** Ознакомиться с проектной декларацией, относящейся к **Жилому дому**, и предоставить в регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации Договора в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора;

**4.4.2** Уплатить **Цену договора;**

**4.4.3** Оформить право собственности на **Квартиру** в течение 1 (одного) месяца с момента подписания Акта приема - передачи.

**4.4.4** В установленный в **Уведомлении** срок прибыть по адресу, указанному в **Уведомлении**, с комплектом необходимых документов, указанных в тексте **Уведомления (в том числе: Доверенность представителя Участника-2)** и принять Объект долевого строительства путем подписания **Акта приема-передачи;**

**4.4.5** Нести ответственность за содержание и охрану **Квартиры**, нести риск случайной гибели или случайного повреждения **Квартиры** и находящегося в ней оборудования, осуществлять за свой счет оплату коммунальных услуг, в том числе электрической и тепловой энергии, воды, газа, с момента подписания **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством;**

**4.4.6** Своевременно письменно извещать **Участника-1** об изменении адреса регистрации (для юридических лиц - места нахождения), почтового адреса, паспортных данных (для юридических

лиц - наименования), платежных и иных реквизитов. В случае не сообщения об указанных изменениях риск возможных неблагоприятных последствий и убытков возлагается на **Участника-2**.

**4.4.7** В случае необходимости, оформить технический план на Объект долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

## **5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**5.1.** В соответствии с действующим законодательством Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**5.2.** В течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания Договора **Участники** обязаны подать Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством, для проведения государственной регистрации в соответствующем регистрирующем органе. В случае если **Участник-2** со своей стороны не подал все необходимые документы для регистрации Договора в соответствующий регистрирующий орган в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания **Участниками** Договора (факт подачи документов в регистрирующий орган подтверждается соответствующей Распиской регистрирующего органа), либо подал документы не в полном объеме в указанный срок, считается что **Участник-2** отказался от его заключения и **Квартира** является свободной от каких-либо прав на нее со стороны **Участника-2**.

**5.3.** **Участник-1** со своей стороны обязан совершать все необходимые действия для государственной регистрации Договора.

**5.4.** По окончании строительства право собственности **Участника-2** на **Квартиру** подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**5.5.** У **Участника-2** при возникновении права собственности на **Квартиру** одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в **Жилом доме** (перечень общего имущества отражен в проектной декларации, с которой ознакомлен **Участник-2**), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на **Квартиру**. В том числе, в состав общего имущества в многоквартирном доме, согласно проектной декларации входят: земельный участок, указанный в проектной декларации с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (изменения в отношении данного участка возможны согласно пункта 4.1.4 настоящего договора), помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, крышная котельная, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, цокольный этаж, в которых имеются инженерные коммуникации, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Государственная регистрация возникновения права собственности на **Квартиру** одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## **6. СРОКИ (строительства, приемки Объекта долевого строительства, гарантийный).**

**6.1.** Плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома: IV квартал 2020 года.**

**6.1.1.** В случае, если плановый срок ввода в эксплуатацию **Жилого дома** будет увеличен, **Участник-1 обязан** разместить Уведомление об увеличении указанного срока в порядке статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (официальный сайт <https://наш.дом.рф/> Единой информационной системы жилищного строительства), используемого **Участником-1** для опубликования Проектной декларации, что рассматривается **Участниками**, как надлежащее исполнение обязанности **Участником -1** положений статьи 6 указанного выше Федерального

закона. При этом **Участники** определяют, что при изменении сроков ввода в эксплуатацию многоквартирного дома без изменения срока передачи **Квартиры** по настоящему договору, заключение дополнительного соглашения (изменения настоящего договора) между **Участниками** в части изменений срока ввода многоквартирного дома в эксплуатацию не требуется.

## **6.2. Срок передачи Участником-1 Объекта долевого строительства Участнику-2 – I квартал 2021 года.**

При этом, в случае неявки **Участника-2** для приемки **Объекта долевого строительства** (п. 4.4.4. Договора), либо немотивированного отказа (в целях Договора под немотивированным отказом от приемки **Объекта долевого строительства** понимается отказ, не обоснованный письменным доказательством вины **Участника-1** в каких либо действиях /бездействиях/ по Договору), либо непредставление необходимых документов согласно п. 4.4.4. Договора (т.е. в случаях ненадлежащего исполнения **Участником-2** обязательств) **Участник-1** не несет ответственности за несвоевременную передачу **Объекта долевого строительства**. Кроме того, **Участник-2** обязуется уплатить **Участнику-1** дополнительную неустойку (пени) за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по приемке Объекта долевого строительства в размере 1 000 (Одна тысяча) рублей за каждый день просрочки приемки Объекта долевого строительства и возместить в полном объеме причиненные убытки (материальные потери **Участника-1**, вызванные просрочкой со стороны **Участника-2**, в том числе, убытки, связанные с содержанием Объекта долевого строительства) сверх неустойки (пени). При этом неустойка (пени) подлежит оплате в полном объеме независимо от размера причиненных убытков на счет (в кассу) **Участника-1**, указанный в настоящем договоре.

Убытки и неустойка (пени) исчисляются с момента, когда согласно **Уведомлению Участник-2** обязан был прибыть по адресу, указанному в Уведомлении, для приемки **Объекта долевого строительства**. Взыскание **Участником-1** с **Участника-2** указанных убытков не лишает **Участника-1** права расторгнуть Договор за неисполнение **Участником-2** обязательств по правилам раздела 7 Договора.

**6.2.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику-2** является единым для всех участников долевого строительства, которым **Участник-1** обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав **Жилого дома**.

В случае переноса (изменения) срока передачи **Участником-1** объекта долевого строительства **Участнику-2**, **Участники** обязаны заключить соглашение об изменении предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства в течение одного месяца с момента направления **Участником-1** соответствующего уведомления **Участнику-2** в соответствии с положениями части 2 статьи Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При переносе (изменении) срока передачи объекта долевого строительства, обязанность заключения соглашения об изменении предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства, является свободным волеизъявлением **Участников** (свобода договора) и не является для **Участников** настоящего договора понуждением к заключению договора, не нарушает их прав и законных интересов, связанных с выполнением обязательств по настоящему договору.

**Участник-2** подтверждает и дает согласие на право **Участника-1** единожды в одностороннем порядке перенести срок передачи объекта долевого строительства на срок, не превышающий более чем на шесть месяцев, срок указанный в абзаце 1 пункта 6.2. настоящего Договора. При этом, **Участник-2** обязан заключить соглашение об изменении предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства в течение одного месяца с момента направления **Участником-1** соответствующего уведомления **Участнику-2** в соответствии с положениями части 2 статьи Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта долевого строительства**, равен **5 (Пяти) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента подписания **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта долевого строительства**, на условиях Договора.

**6.3.1.** При наличии нарушений по качеству построенного объекта долевого строительства **Участник-2** в порядке части 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» вправе потребовать от **Участника-1** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Основанием для применения настоящего пункта договора является мотивированное с фактическим обоснованием заявление **Участника-2** в адрес **Участника-1**. По отдельному соглашению **Участники** могут согласовать иной способ устранения недостатков из предусмотренных частью 2 статьи 7 вышеуказанного Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**6.3.2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Объекта долевого строительства**, равен **3 (Трем) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства**.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УЧАСТНИКОВ. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

**7.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору **Участник**, не исполнивший своих обязательств или ненадлежаще исполнивший свои обязательства, обязан уплатить другому **Участнику** предусмотренные действующим законодательством и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки (штрафа, пени).

**7.2.** **Участник-2** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ.

**7.2.1.** По требованию **Участника-2** Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ.

При этом для целей Договора (настоящего пункта Договора) под существенным изменением проектной документации создаваемого **Жилого дома** понимаются изменения проекта, влекущие за собой изменение указанных параметров расположения **Квартиры**, а именно, этаж, секция (подъезд), указанных в п.1.1. настоящего договора (за исключением номера квартиры). Все остальные изменения **Участниками** определяются как несущественные. **Участник -1** имеет право на одностороннее внесение изменений в проектную документацию в части изменения этажности **Жилого дома** и иных его характеристик при условии сохранения характеристик **Квартиры**.

**7.3.** **Участник-1** в случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2. настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения настоящего договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2.1. настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего договора обязан возратить **Участнику-2** денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных **Участником-2**. Указанные проценты начисляются со дня внесения **Участником-2** денежных средств в счет цены настоящего договора до дня их возврата **Участником-1** **Участнику-2**. Если в течение соответствующего установленного срока **Участник-2** не обратился к **Участнику-1** за получением денежных средств, уплаченных **Участником-2** в счет цены настоящего договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, **Участник-1** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения **Участника-1**, о чем сообщается **Участнику-2** заказным письмом с уведомлением.

**7.4.** В случае наличия оснований для одностороннего отказа **Участник-1** от исполнения настоящего договора, предусмотренных действующим законодательством, **Участник-1** вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме **Участнику-2** в порядке, предусмотренном действующим законодательством, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате настоящего договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении **Участником-2** такого требования и при наличии у **Участника-1** сведений о получении **Участником-2** предупреждения

о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **Участника-2** от его получения или в связи с отсутствием **Участника-2** по указанному или почтовому адресу **Участник-1** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в соответствии с п. 7.5. настоящего договора.

**7.5.** В случае одностороннего отказа **Участника-1** от исполнения настоящего договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

**7.6.** В случае одностороннего отказа **Участника-1** от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, **Участник-1** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Участником-2** в счет Цены настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок **Участник-2** не обратился к **Участнику-1** за получением денежных средств, уплаченных **Участником-2** в счет Цены настоящего договора, **Участник-1** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **Участника-1**, о чем сообщается **Участнику-2** заказным письмом с уведомлением.

**7.7.** В случае нарушения **Участником-1** предусмотренных п. 7.3 и 7.6. настоящего договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса **Участник-1** уплачивает **Участнику-2** проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных **Участником-2**. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата **Участником-1** денежных средств **Участнику-2** или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств **Участником-1** **Участнику-2** или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса.

**7.8.** В случае наступления обстоятельств, предусмотренных частью 2 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», требование о выплате неустойки возникает у **Участника-2** не ранее, чем по истечении шести месяцев с момента подписания **Участниками** акта приема – передачи **Квартиры**, в соответствии с требованиями статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **8. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ И УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛЫМ ДОМОМ.**

**8.1.** Учитывая, что в соответствии с п. 1, 2 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а **обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица**, принявшего от застройщика после выдачи застройщику разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, **с момента такой передачи**, и **Участник-2** осуществляет фактическое пользование **Квартирой**, в том числе, имеет реальную возможность потреблять электрическую, тепловую энергию, воду, газ и т.п., то является правомерным то, что **Участник-2** обязуется вносить плату за **Квартиру** (плату за содержание и ремонт **Квартиры**, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) и оплачивать оказываемые ему коммунальные услуги по фактическому пользованию, с момента подписания **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства**.

При этом, **Участник-2** на момент подписания **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства** для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги обязуется заключить договоры с соответствующими организациями - поставщиками ресурсов, организациями, предоставляющими коммунальные услуги.



**8.2.** Управление Жилым домом после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию осуществляется по правилам Раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

**9.1.** После заключения Договора все предыдущие переговоры и переписка между **Участниками** теряют силу.

**9.2.** Уступка **Участником-2** права требования, вытекающего из настоящего договора допускается исключительно с письменного согласия **Участника -1**.

**9.3.** **Участник-2** не вправе производить в **Квартире** какие-либо работы, не предусмотренные утвержденным проектом, в том числе, работы по изменению ее проектной планировки, возведению внутренних перегородок, внутренних инженерных коммуникаций, специальных работ до передачи **Квартиры Участнику-2** по **Акту приема-передачи Объекта долевого строительства**. В случае не выполнения **Участником-2** вышеуказанного условия (выполнение работ не предусмотренных утвержденным проектом) или привлеченными им лицами, **Участником-2** обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления требования об устранении самовольных работ (то есть восстановления конструкций и коммуникаций в первоначальное проектное положение) устранить самовольные работы (то есть восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное проектное положение) или возместить **Участнику-1** стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния **Квартиры**. **Участник-1** вправе удержать стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния **Квартиры** из средств, внесенных, **Участником-2** в качестве оплаты Цены договора.

**9.4.** **Участник-1** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Квартиры**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа **Квартиры** или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного **Участником-2** или привлеченными им третьими лицами.

**9.5.** В обеспечение исполнения обязательств **Участника-1** (залогодателя) по возврату денежных средств, внесенных **Участником-2** и по уплате **Участнику-2** денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче **Объекта долевого строительства**, и иных причитающихся **Участнику-2** в соответствии с Договором и (или) федеральным законом денежных средств, с момента государственной регистрации Договора у **Участника-2** (залогодержателя) считаются находящимся в залоге земельный участок, принадлежащий на праве собственности **Участнику-1**, на котором осуществляется строительство **Жилого дома**, и строящийся на этом земельном участке **Жилой дом**.

**9.6.** **Участник-1** вносит обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства, сформированный публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», созданной Правительством Российской Федерации в соответствии с требованиями статьи 23.2. Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года.

**9.7.** В случае возникновения споров обязательно соблюдение досудебного претензионного порядка. Во избежание неясностей **Участники** договорились, что возникшие из Договора споры, подведомственные суду общей юрисдикции, подлежат рассмотрению по месту нахождения **Участника-1**, кроме случаев, когда процессуальным законодательством установлена исключительная подсудность.

**9.8.** Все уведомления и обмен корреспонденцией между **Участниками** производится в письменной форме путем вручения писем и уведомлений под роспись уполномоченному представителю **Участника** либо направлением заказным письмом с уведомлением по почтовым адресам каждого из **Участников**, указанным в Договоре. При этом **Участник-2** считается надлежаще уведомленным по истечении 10 (Десяти) дней с момента даты на почтовом штемпеле квитанции об отправке письма.

**9.9.** Ведение общих дел (включая отношения с третьими лицами) по строительству **Жилого дома**, в том числе привлечение других участников долевого строительства, осуществляется

**Участником-1** самостоятельно.

**9.10.** Строительство **Жилого дома** осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: Орловская область, Орловский район, с/п Образцовское, д. Образцово, кадастровый номер 57:10:0030801:8406, общая площадь земельного участка 6 968 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоквартирных жилых домов, принадлежащем **Участнику-1** на праве собственности. **Участник – 2** дает согласие на возможную передачу **Участником – 1** в полном объеме прав и обязанностей по настоящему договору иному третьему лицу (новому застройщику), при условии его соответствия требованиям действующего законодательства (при этом получения дополнительного письменного согласия от **Участника-2** не требуется). **Участник-2** выражает свое согласие на возможную передачу прав на земельный участок, на который возникает право залога земельного участка в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ, в пользу третьего лица (нового застройщика), при условии его соответствия требованиям действующего законодательства (при этом получения дополнительного письменного согласия от **Участника-2** не требуется).

**9.11.** Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, которые подаются в регистрирующий орган.

### **10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

#### **Участник-1:**

**ООО «Специализированный застройщик СТС57»**

**Юридический адрес:** 302040, г. Орёл, ул. Максима Горького, д.44, пом.90А

**Почтовый адрес:** 302040, г. Орёл, ул. Максима Горького, д.44, пом.90А

**Банковские реквизиты (расчетный счет застройщика):** Орловское отделение №8595 ПАО «Сбербанк», р/с 407 028 101 470 000 030 31, к/с 30101810300000000601, БИК 045402601

*Директор*

\_\_\_\_\_

*Емельянов Р.С.*

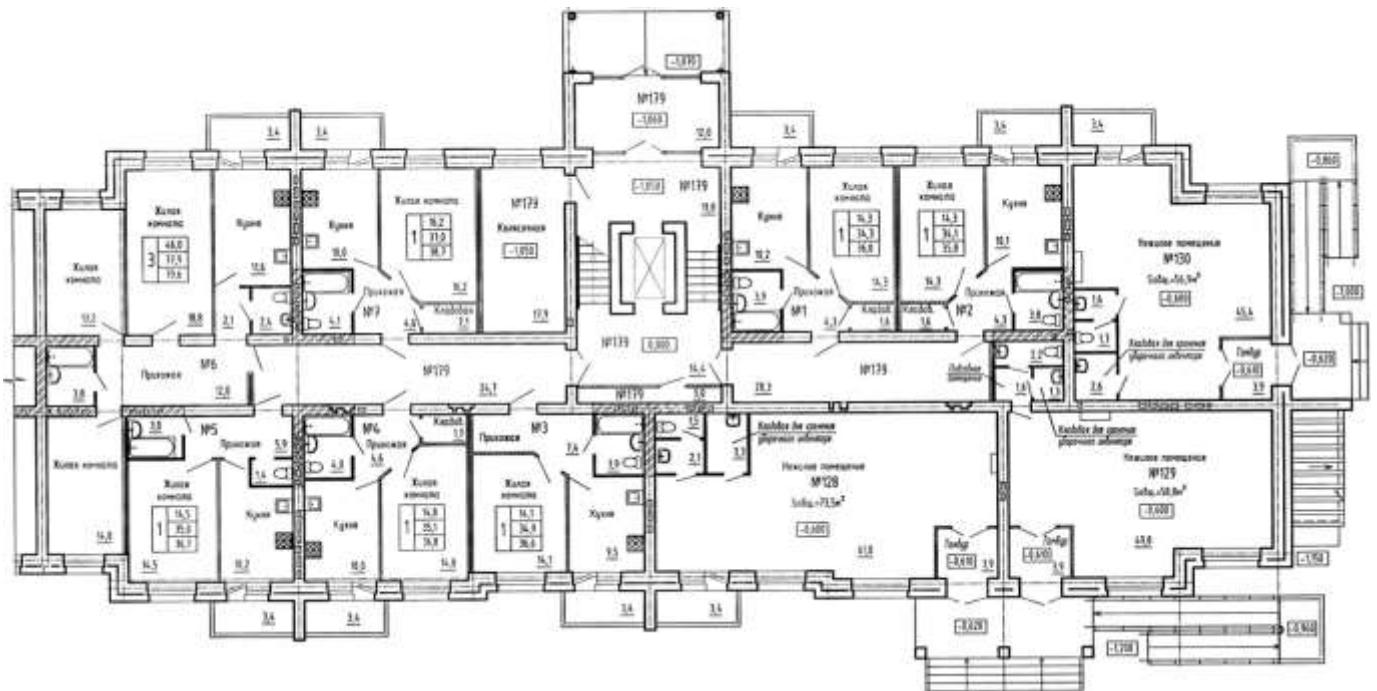
МП

#### **Участник-2:**

\_\_\_\_\_

**Приложение № 1**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ ПЗ-9/2 от «18» декабря 2018 года**

**«Описание Квартиры с указанием ее местоположения на плане создаваемого Жилого дома»**



**Участник-1:**

*Директор*

\_\_\_\_\_

*Емельянов Р.С.*

МП

**Участник-2:**

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

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,  
подготовленного к передаче Участнику-2 после ввода Жилого дома в эксплуатацию (в  
соответствии с утвержденным проектом и условиями Договора)**

Вид Жилого дома	Многоквартирный дом
Назначение Жилого дома	Жилой
Количество жилых этажей	6 этажей
Общая площадь Жилого дома	8260,4 кв.м
Класс энергоэффективности	Б+
Класс сейсмостойкости	Не классифицируется
Назначение объекта долевого строительства	Жилое помещение (Квартира)
Место нахождения <b>Квартиры</b>	Этаж <b>1</b> , номер <b>2</b> (номер квартиры может быть изменен в соответствии с п.1.1. настоящего договора)
Количество жилых комнат	
<u>Площадь квартиры:</u> Общая площадь Оплачиваемая площадь	
<u>Площадь комнат, вспомогательных помещений, лоджий:</u> Комната Кухня Прихожая Кладовая Санузел Лоджия	
<u>Стены:</u> Несущие Ограждающие	Кирпичные Кирпичные утепленные
Перекрытия	Железобетонные
<u>Перегородки:</u> Межквартирные Межкомнатные Туалет и ванная комната	Кирпичные Кирпичные Кирпичные
<b>Отделочные работы и инженерное обеспечение Квартиры</b>	
<u>Полы:</u> Жилые комнаты, кухня, кладовая Туалет, ванная комната	Устройство стяжки полов не выполняется.
Окна, балконная дверь	ПВХ-профили по ГОСТ 30674-99, с поворотной фурнитурой, двухкамерные стеклопакеты. Устройство оконных откосов и балконной двери не выполняется. Устройство и установка подоконных досок не выполняется.
<u>Двери:</u> Входные Межкомнатные	Установка входной строительной двери без устройства откосов. Межкомнатные внутриквартирные двери устанавливаются Участником-2 самостоятельно, дверные откосы не выполняются.
Наружные ограждающие стены, несущие стены, межквартирные перегородки,	Оштукатуривание межквартирных стен, межкомнатных перегородок, межквартирных перегородок, внутренних поверхностей наружных стен, перегородок санузлов не выполняется. Устройство межкомнатных перегородок и

межкомнатные перегородки, перегородки санузлов	перегородок санузлов не выполняется.
Потолки	Заделка межплитных швов и технологических отверстий. Отделка поверхности потолков производится Участником-2 самостоятельно.
Вентиляция	Устройство приточно-вытяжной вентиляции со смешанным побуждением движения воздуха. Установка вентиляционных решеток производится Участником-2 самостоятельно.
Отопление	Система отопления однотрубная, устанавливаются радиаторы отопления.
Горячее и холодное водоснабжение	Выполняется устройство межэтажных стояков горячего и холодного водоснабжения с устройством вводных запорных устройств (кранов) и узлов учета. Дальнейшая разводка воды с устройством внутриквартирных трубопроводов производится Участником-2 самостоятельно. Установка ванны, моек, раковин, унитаза и др. санитарно-технического оборудования производится Участником-2 самостоятельно.
Канализация	Выполняется монтаж стояков с отводами с установкой заглушек. Подводка канализационных труб к сантехприборам не выполняется. Санитарно-техническое оборудование не устанавливается. Установка и подключение санитарных приборов производится Участником -2 самостоятельно.
Электроснабжение	Устройство магистрального кабеля от этажного щита до квартиры. Внутриквартирная разводка не выполняется. Обеспечивается напряжение 220В. Установка осветительных приборов, розеток, выключателей и другого оборудования электропотребления производится Участником-2 самостоятельно.
Пожарная безопасность	Квартира обустраивается необходимыми эвакуационными и аварийными выходами а так же средствами оповещения и первичного пожаротушения согласно проекту.

**Участник-1:**

*Директор*

\_\_\_\_\_

*Емельянов Р.С.*

МП

**Участник-2:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_