

**ДОГОВОР № СК/4-\_\_\_**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
**многоквартирного жилого дома**

город Старый Оскол

«10» июня 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СтройИнжиниринг»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице заместителя генерального директора предприятия Керовой Веры Николаевны, действующей на основании Доверенности от 11.01.2024г., с одной стороны и

**гр.** \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан «\_\_» \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, и

**гр.** \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан «\_\_» \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_,

именуемые в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о следующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»).

1.2. Застройщик принимает Участника в долевое участие в строительстве многоквартирного дома по строительному адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, микрорайон Садовые кварталы, земельный участок 4 (далее – «Жилой дом»), на земельном участке с кадастровым номером 31:06:0203001:386 и местонахождением по адресу: Белгородская область, город Старый Оскол, микрорайон Садовые кварталы, земельный участок 4.

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

1.4. Основные характеристики жилого дома согласно проектной документации:

Сведения о многоквартирном доме, в котором располагается объект долевого строительства	
Вид строящегося объекта недвижимости	Многоквартирный дом переменной этажности в ЖК «Садовые кварталы»
Назначение	Жилое
этажность	13/8/18
Общая площадь многоквартирного дома	21 769,2
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	C+
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

1.5. Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется на основании следующих документов:

- разрешения на строительство № 31-06-13002-2023, выданное администрацией Старооскольского городского округа Белгородской области 27 декабря 2023 г.;

- договора аренды земельного участка от «21» марта 2022 года № 8-1/22, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области от 13 апреля 2022 года за № 31:06:0203001:386-31/076/2022-2;

- проектной декларации № 31-000453 от 22.05.2024г. (проектная декларация в соответствии с законодательством Российской Федерации размещена в сети интернет на официальном сайте Застройщика в сети Интернет по адресу: <http://sdom31.ru>).

1.6. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что он ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 1.5. настоящего Договора, с информацией о Застройщике, о проекте строительства, с порядком внесения изменений в указанную информацию и документацию, ему в соответствии со ст. 8, 9, 10 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ и полностью удовлетворяющая Участника.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом, в состав которого входит Объект долевого строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств, а Участник обязуется уплатить указанную в Договоре цену и принять в порядке, установленном настоящим Договором, Объект долевого строительства у Застройщика по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Объектом долевого строительства является квартира (жилое помещение), имеющее следующие характеристики согласно проектной документации:

Сведения об объекте долевого строительства	
Проектный номер	___
Назначение	жилое
Этаж	___
Секция	___
Проектная общая площадь (с учетом лоджии, балкона, рассчитанной с применением понижающего коэффициента для лоджии – 0,5; балкона – 0,3)	___ м <sup>2</sup>
Общая проектная площадь (без учета лоджии, балкона)	___ м <sup>2</sup>
Количество комнат	___
Проектная площадь комнат, в т.ч.	1-___ м <sup>2</sup>
Проектная площадь помещений вспомогательного использования, в т.ч.	Кухня-столовая – ___ м <sup>2</sup>
	Прихожая – ___ м <sup>2</sup>
	Санузел – ___ м <sup>2</sup>
Проектная площадь лоджий, балконов	Б – ___ м <sup>2</sup>

2.3. Месторасположение и планировка Объекта долевого строительства указаны в Приложении №1 к Договору.

2.4. Описание Объекта долевого строительства указано в Приложении № 2 к Договору.

2.5. Площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной (проектной) и уточняется после окончания строительства жилого дома по фактическим обмерам (фактическая площадь) на основании данных технической инвентаризации. В случае отклонения проектной и фактической площади Объекта долевого строительства стоимость Объекта долевого строительства пересчитывается в сторону его увеличения или уменьшения.

2.6. Право собственности Участника на Объект долевого строительства после передачи Участнику Объекта долевого строительства по акту приема-передачи подлежит государственной регистрации в установленном порядке. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

2.7. При оформлении права собственности на Объект долевого строительства, площадь квартиры подлежит передаче в общую совместную собственность \_\_\_\_\_ (ФИО).

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора на дату его заключения составляет – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается в соответствии со ст. 149 НК РФ) и определяется как произведение размера проектной общей площади Объекта долевого строительства (с учетом лоджии, балкона, рассчитанной с применением понижающего коэффициента для лоджии – 0,5; балкона – 0,3) на цену одного квадратного метра проектной общей площади Объекта долевого строительства, которая равна - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

3.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора 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, 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: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900-для мобильных, 8(800)-555-55-50- для мобильных и городских.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СтройИнжиниринг» (ООО «Специализированный застройщик «СтройИнжиниринг»), место нахождения: Белгородская область, город Старый Оскол, микрорайон Северный, дом 36, офис 7; адрес электронной почты: s.engineering@mail.ru, stroying\_nn@mail.ru

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

3.3. Денежные средства (Цена договора), указанные в п. 3.1. настоящего Договора, Участник вносит в соответствии с п. 3.2. Договора, в следующем порядке:

3.3.1. Денежную сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** в течении пяти рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области.

В случае досрочного ввода в эксплуатацию Жилого дома, чем предусмотрено п. 5.1. настоящего Договора, Участник оплачивает указанную сумму в настоящем подпункте в течение 5 рабочих дней со дня получения сообщения о завершении строительства жилого дома.

Допускается исполнение обязательства по оплате цены Договора третьим лицом за Участника на эскроу-счет, указанный в п.3.2. При этом у лица, осуществившего такой платеж за Участника, не возникает никаких прав на Объект долевого строительства.

3.4. Стороны допускают отклонение фактической общей площади (без учета площади лоджии, балкона) Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации (технический план) передаваемого Участнику от общей проектной площади (без учета площади лоджии, балкона) предусмотренной п.п.2.2 настоящего Договора, а равно отклонение фактической общей площади (с учетом площади лоджии, балкона) Объекта долевого строительства передаваемого Участнику от Проектной общей площади объекта предусмотренной п. п. 2.2 настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению о том, что цена Договора подлежит изменению в случае изменения фактической Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к проектным площадям Объекта долевого строительства, указанным в п. п. 2.2. настоящего Договора более чем на 5 % от общей проектной площади Объекта. В случае отклонения фактической Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к проектным площадям Объекта долевого строительства, указанным в п. п. 2.2. настоящего Договора до 5 % от общей проектной площади Объекта включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, цена Договора изменению не подлежит.

3.5. В случае изменения фактической Общей площади Объекта долевого строительства (без учета площади лоджии, балкона), а также фактической Общей площади Объекта долевого строительства (с учетом площади лоджии, балкона с понижающими коэффициентами 0,5; 0,3 соответственно) по отношению к проектным площадям, указанным в п.п.2.2. настоящего Договора, более чем на 5 % от общей проектной площади Объекта Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 3.1. настоящего Договора. Фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными технического плана на Жилой дом.

3.6. Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства будет больше проектных площадей более чем на 5 % от общей проектной площади Объекта, то Участник обязуется уплатить Застройщику возникшую разницу в день подписания Сторонами акта приема-передачи.

3.7. Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше проектных площадей более чем на 5 % от общей проектной площади объекта, то Застройщик обязуется вернуть Участнику разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Участником реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

3.8. Цена Договора, указанная в п.3.1. настоящего Договора, является фиксированной в случае

соблюдения установленных сроков оплаты и подлежит изменению только в случае, указанном в п.3.4., п.3.5, п. 3.6.,3.7. настоящего Договора.

3.9. Цена договора может быть изменена в следующих случаях:

3.9.1. Внесение изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

3.9.2. Корректировки площади квартиры, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 5 % от общей проектной площади объекта.

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

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

Участник обязан не позднее 2 рабочих дней после уведомления Застройщиком подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Банка.

Участник вносит денежные средства на счет эскроу после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области. В подтверждение оплаты Участник обязан предоставить Застройщику выписку о пополнении счета эскроу в течении 5 рабочих дней с момента оплаты.

3.12. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

3.13. Для получения Застройщиком на расчетный счет денежных средств, 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.

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

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 3.13. 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 случаях, предусмотренных настоящим Договором;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.15. В случае уступки Участником, 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 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.

## **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### ***4.1. Застройщик вправе:***

4.1.1. требовать от Участника оплаты цены Договора в сроки и размере, установленные Договором;

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

4.1.3. вносить изменения в проектную документацию Жилого дома. В случае внесения таких изменений, Застройщик публикует внесенные изменения в проектной документации на своем официальном сайте: <http://sdom31.ru>;

4.1.4. в одностороннем порядке изменять состав и характеристики малых архитектурных форм, в том числе, но не исключительно детские площадки, скамейки и т.д., и/или производить замену видов и месторасположения зеленых насаждений, предусмотренных проектной документацией;

4.1.5. 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;

4.1.6. передать Объект долевого строительства Участнику досрочно;

**4.2. Застройщик обязан:**

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

Обязанность передать Объект долевого строительства возникает у Застройщика только при условии полной оплаты Участником цены Договора в полном объеме и выполнения Участником иных обязательств по настоящему Договору;

4.2.2. получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома;

4.2.3. в срок, установленный настоящим Договором, направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 4 Закона;

4.2.4. при передаче Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

**4.3. Участник 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 обязан:**

4.4.1. своевременно и в полном объеме оплатить цену Договора;

4.4.2. нести расходы по изготовлению технического паспорта Объекта долевого строительства, а также по государственной регистрации права собственности Участника (справка БТИ, технический паспорт на квартиру, государственная пошлина за регистрацию права в ФРС, государственная пошлина за внесение изменений в настоящий Договор, госпошлина за услуги нотариуса и т.д.), а также расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора;

4.4.3. в течение 10 (десяти) дней с момента подписания акта приема-передачи подать документы на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и представить Застройщику копию расписки в приеме документов в течение 3 (трех) календарных дней с даты выдачи расписки. В случае нарушения указанных в настоящем пункте сроков Участник обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день просрочки и возместить в полном объеме причиненные убытки (материальные потери Застройщика, вызванные просрочкой со стороны Участника) сверх неустойки (пени). При этом неустойка (пени) подлежит оплате Участником в полном объеме независимо от размера причиненных убытков путем внесения денежных средств в кассу или на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре.

4.4.4. принять Объект долевого строительства и подписать акт приема-передачи в срок, указанный в п.5.7. настоящего Договора;

4.4.5. после передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, за свой счет нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, оплате коммунальных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, в том числе вносить плату за содержание жилого помещения.

4.4.6. в установленном порядке заключить договор управления общим имуществом многоквартирного дома с управляющей организацией;

4.4.7. нести ответственность за содержание и охрану Объекта долевого строительства, нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нем оборудования;

4.4.8. осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства с соблюдением норм жилищного законодательства РФ, а также Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением ГК РФ по ЖКК №170 от 27.09.2003 года.

4.4.9. письменно извещать Застройщика об изменении адреса регистрации, почтового адреса, паспортных данных, платежных и иных реквизитов в течение 3 (трех) календарных дней со дня таких изменений. В случае несообщения об указанных изменениях риск наступления возможных неблагоприятных последствий и убытков возлагается на Участника.

Предназначенная для Участника корреспонденция (в том числе сообщение о завершении

строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче) направляется ему по указанному в настоящем Договоре адресу заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой или вручается лично. Датой получения корреспонденции считается дата, проставленная в уведомлении о вручении или на копии письма при вручении.

#### **4.5. Участник не вправе:**

4.5.1 изменять конструктивные элементы Объекта долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания акта приема-передачи.

### **5. СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА.**

#### **ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию Жилого дома **«27» декабря 2026года.**

5.2. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

5.3. В случае если строительство Жилого дома будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику досрочно.

5.4. Передача Участнику Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи в течение (шести) месяцев после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.5. Объект долевого строительства передается Участнику при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 3 настоящего Договора.

5.6. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления установленного Договором срока начала и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или может быть вручено Участнику лично под расписку.

5.7. Участник, получивший от Застройщика Сообщение, указанное в п.5.6. Договора, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и принять Объект по акту в срок, установленный в данном Сообщении. Если по истечении срока, указанного в Сообщении Участник не принял Объект долевого строительства и не подписал акт приема-передачи, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день просрочки и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки, вызванные просрочкой со стороны Участника.

5.8. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 5.7. Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, предусмотренного п.5 ст. 8 Закона) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о завершении строительства и необходимости принятия Объекта долевого строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

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

### **6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

6.2. Застройщик довел до сведения Участника, а Участник принял и понял информацию о том, что в отопительный сезон возможны шумы (гул, стуки, пощелкивания и т.п.) в отопительной системе; возможны шумы при работе лифта или иного инженерного оборудования в пределах допустимых норм, установленных в действующем законодательством; возможно появление волосяных(усадочных) трещин на стенах, с возможной деформацией отделки; предусмотрено использование режима «микропроветривания», как в квартире, так и на лоджии и балконе, обеспечивающего постоянный приток воздуха через приточные клапаны, расположенные в оконных блоках; установка герметичных дверей, устройств (и т.д.) в санузлах и ванных комнатах, заклеивание, закупоривание вытяжных отверстий, использование вытяжного зонда (вытяжки), присоединенной к вентиляционному каналу, при закрытых окнах – запрещено.

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

6.3. Подписанием настоящего договора Участник подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что при строительстве жилого дома и объекта долевого строительства Застройщик руководствуется проектной документацией и не руководствуется требованиями документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе.

Стороны согласовали, что качество объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), будет соответствовать требованиям проектной документации.

6.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, при условии надлежащей эксплуатации Жилого дома, Объекта долевого строительства (квартиры).

6.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства в Жилом доме.

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.

6.6. Гарантийный срок на комплектующие, включая сантехническое оборудование: запорную арматуру, полотенцесушитель, приборы учета коммунальных ресурсов (холодное/горячее водоснабжение) и иное оборудование, дверной замок и защелки гарантийный составляет 6 (шесть) месяцев. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на установленные в Объекте долевого строительства окна с фурнитурой, двери, приборы учета электроэнергии составляет 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае, если гарантийный срок на отдельные вышеуказанные элементы передаваемого имущества, установлены заводом изготовителем в ином сроке, чем предусмотрено настоящим пунктом, то применяется соответствующий срок завода изготовителя.

6.7. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник в пределах этого срока обращается к Застройщику с требованием об устранении недостатков. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц.

6.8. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика.

6.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.10. Не являются недостатками и/или нарушением требований к качеству (ухудшением качества объекта долевого строительства):

- проектное и/или фактическое изменение: площади Объекта и/или многоквартирного дома, в том числе общего имущества в нем, Квартиры, места расположения инженерных сетей, элементов фасада и декора, проекта благоустройства прилегающей территории, площади и границ Земельного участка, в том числе в связи с разделом или выделом из него земельных участков и т.д.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

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

7.2. В случае неисполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору, он несет ответственность только при наличии вины.

7.3. Застройщик освобождается от ответственности в случае, если юридически значимое сообщение, адресованное Участнику, направлено ему Застройщиком по адресу, который Участник указал при заключении настоящего Договора, однако по указанному адресу по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или Участник не ознакомился с ним либо уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения, такое сообщение считается доставленным. В этом случае риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, поступившей корреспонденции, а также риск отсутствия по указанному адресу несет Участник, а юридически значимое сообщение, корреспонденция считается доставленными. Если в юридически значимом сообщении, корреспонденции содержится информация об односторонней сделке, то при невручении сообщения по обстоятельствам, зависящим от адресата, считается, что содержание сообщения было им воспринято, и сделка повлекла соответствующие последствия.

7.4. Участник не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства.

7.5. Участник не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

7.6. Участник уведомлен о том, что фасад многоквартирного жилого дома, а также иные ограждающие несущие и ненесущие конструкции в соответствии с действующим законодательством являются общедомовым имуществом. Запрещены самовольное переоборудование, перекрашивание или иное изменение балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома.

7.7. Участник 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.

7.8. Участник 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.

7.9. В случае неисполнения Участником обязательств о полной оплате Цены Договора, и нарушения сроков внесения платежей, предусмотренных п. 3.3. Договора, Участник долевого строительства, на основании ч.6. ст.5 Закона 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.

7.10. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником своих обязательств по настоящему Договору дает Застройщику право расторгнуть Договор в одностороннем (внесудебном) порядке с направлением соответствующего уведомления Участнику. Датой расторжения настоящего Договора будет считаться дата направления вышеуказанного уведомления о расторжении.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Законодательством РФ и настоящим Договором, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора, в порядке, предусмотренном Законодательством РФ.



7.11. При расторжении Договора по любому из оснований, Участник возвращает Застройщику все исполненное (полученное) по сделке в течение 30 календарных дней с момента расторжения Договора.

7.12. Застройщик освобождается от обязанности передать объекта долевого строительства в сроки, установленные настоящим договором в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательств по оплате цены настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств Застройщик освобождается от ответственности в части уплаты неустойки за несвоевременную передачу объекта долевого строительства, а Участник не вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с просрочкой передачи объекта долевого строительства более чем на 2 (два) месяца по указанным обстоятельствам.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор, подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

8.2. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого участия.

8.3. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме и в сроки цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.4. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

8.5. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Законом. В данном случае настоящий 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.

8.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, за исключением случая, указанного в п. 8.5. настоящего Договора, Участник компенсирует Застройщику затраты, связанные с исполнением настоящего Договора, затраты Застройщика по оплате госпошлины за регистрацию настоящего Договора в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения, в соответствии с ч. 1 ст. 165.1 Гражданского кодекса РФ, соответствующего требования Застройщика.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. К отношениям, вытекающим из настоящего Договора, в части, не урегулированной Договором, применяется законодательство Российской Федерации о долевом строительстве и о защите прав потребителей.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

9.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны передают спор на разрешение в судебном порядке. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров является обязательным для Сторон. Срок рассмотрения и ответа на претензию – десять рабочих дней с момента ее получения.

## **10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора относят: военные действия, забастовки, массовые беспорядки, стихийные бедствия (пожары, бури, наводнения, землетрясения и другие), террористические акты, произошедшие не по вине Сторон, иные обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля, а также нормативные и/или ненормативные акты законодательной и/или исполнительной власти, их действия или бездействия, препятствующие исполнению Договора и/или нормальным условиям деятельности Сторон.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6-ти месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия, о чем Сторонами составляется соглашение о расторжении Договора, которое должно быть зарегистрировано в установленном законом порядке.

## 11. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Исполнение Застройщиком своих обязательств по договору обеспечивается в порядке ст. 12.1. ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. В силу закона обязательство Застройщика по передаче Квартиры Участнику обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

11.2. Участник предоставляет Застройщику право самостоятельно вносить изменения в разрешительную, проектно-сметную документацию, технико-экономические показатели многоквартирного Жилого дома и/или Объекта долевого строительства (Квартиры), в том числе, но не ограничиваясь, в части увеличения/уменьшения площади застройки, площади жилого здания, площади квартир, площади помещений общего пользования, количества/общей площади нежилых встроенно-пристроенных помещений/подвалов/технических этажей, изменение назначения помещений, изменение состава благоустройства придомовой территории, плана благоустройства, общей площади и границ земельного участка, а также возможность размещения (строительства) на земельном участке иных многоквартирных домов, инженерных и иных сооружений, коммуникаций. Данные изменения не ставятся в зависимость от первоначальной проектно-сметной документации, разрешительной документации и не являются существенными изменениями проектно-сметной, разрешительной документации строящегося Жилого дома в состав которого входит Объект долевого строительства, дающими право Участнику на расторжение Договора в соответствии с п.1.1. ст.9 ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ за исключением существенного изменения проектной документации объекта строительства в части площади Объекта.-Указанные изменения не являются основанием для изменения Цены Договора. Под существенным изменением площади квартиры понимается изменение общей площади Объекта более или менее чем на 5% от общей проектной площади Объекта долевого строительства.

11.3. Участник настоящим дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство Жилого дома, других (другого) земельных участков под строящийся Жилой дом и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Жилого дома, и/или в целях ввода объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также на соответствующее уменьшение предмета залога, указанного в настоящем Договоре, и на последующую государственную регистрацию права собственности (аренды) Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Жилого дома. Участник дает свое согласие Застройщику на внесение изменений, дополнений в договор аренды земельного участка с целью разделения, выделения земельного участка и других необходимых действий для выполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

11.4. Участник дает согласие на замену земельного участка, на котором ведется строительство Жилого дома, в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, указанного в Разделе 1 настоящего Договора, отведенного для строительства Жилого дома, в том числе вследствие объединения и/или разделения указанного земельного участка в результате его межевания.

11.5. Участник дает согласие на передачу земельного участка в залог любым третьим лицам, включая кредитные организации и Банки, участников долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 1 настоящего Договора.

11.6. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, выражает согласие на использование общего имущества объекта недвижимости, указанного в п. 1.2. настоящего договора, в том числе, посредством размещения наружной рекламы, а так же иных конструкций информационного характера Застройщиком либо иным лицом, которому Застройщик передаст по своему усмотрению права на использование такого имущества посредством размещения рекламы/ иных конструкций, как в период строительства, так и в период эксплуатации жилого дома.

11.7. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

11.8. Участник подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он

не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

11.9. Участник ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Жилого дома внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику несет Застройщик.

12.2. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник самостоятельно несет риски расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией переданного ему Объекта долевого строительства и помещений общего пользования.

12.3. Уступка Участником прав требования по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Срок рассмотрения Застройщиком извещения об уступке прав требования – тридцать календарных дней с момента получения извещения.

Уступка прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением с обязательным обменом оригиналами. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

12.6. Подписанием настоящего Договора Участник 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 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

12.7. 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».

12.8. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободен в установлении 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 не подвергался угрозам, насилию и давлению с чьей-либо стороны. Содержание и правовые последствия заключаемого Договора Участнику известны и понятны.

12.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один – для Застройщика, один – для Участника. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Приложение № 1 Месторасположение и планировка Объекта долевого строительства;

2. Приложение № 2 Описание Объекта долевого строительства.

**13. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

Застройщик  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Специализированный застройщик**  
**«СтройИнжиниринг»**

Юридический адрес: м-н Северный, 36, офис 7,  
Старый Оскол, Белгородская область, 309509  
Россия

Фактический адрес: м-н Северный, 36, офис 7,  
Старый Оскол, Белгородская область, 309509  
Россия

ИНН 3128095971 КПП 312801001

ОГРН 1133128004900

Р/с 40702810207000020447 в Белгородском  
отделении № 8592 ПАО Сбербанк г. Белгород

к/с 30101810100000000633

БИК 041403633

Телефон: 8 (4725) 481075, 473636, 473488,  
8-919-435-10-75

Заместитель генерального  
директора предприятия

\_\_\_\_\_/ **В.Н. Керова** /

Участник

\_\_\_\_\_  
Дата рождения: «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения

Место рождения: \_\_\_\_\_

Паспорт серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан

«\_\_» \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_,

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Адрес для направления писем Участнику:

\_\_\_\_\_

Эл. почта: \_\_\_\_\_

Контактный телефон Участника:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

подпись

ФИО

\_\_\_\_\_  
Дата рождения: «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения

Место рождения: \_\_\_\_\_

Паспорт серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан «\_\_»

\_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_

код подразделения \_\_\_\_\_,

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Адрес для направления писем Участнику:

\_\_\_\_\_

Эл. почта: \_\_\_\_\_

Контактный телефон Участника:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

подпись

ФИО





\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

подпись

ФИО