

ДОГОВОР № ____/ДУ
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Воронеж

« ____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Группа компаний Хамина", именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице директора управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью «Воронежская девелоперская компания» (далее – ООО «ВДК») Колесникова Евгения Александровича, действующего на основании договора № 3-УПР о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 21.05.2022 и Устава, с одной стороны,

и гражданин/ка Российской Федерации _____, паспорт серия _____ № _____
выдан _____, « ____ » _____ г. код подразделения _____, зарегистрирован(а)
по адресу: _____, именуемый/ая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с
другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации,
Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости
и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, далее
– Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство
Жилого комплекса переменной этажности со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным
паркингом по адресу: г. Воронеж, Московский проспект, 138, 140 4, 5 этапы строительства. Секции 5, 4, 3, 2, 1, на
земельных участках с кадастровым номером: 36:34:0602001:69471 по адресу: Воронежская обл., г. о. г. Воронеж, пр-кт
Московский, земельный участок 138; с кадастровым номером: 36:34:0602001:69473 по адресу: Воронежская обл., г. о.
г. Воронеж, пр-кт Московский, земельный участок 140 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию
передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п.1.3 настоящего Договора, а
Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект
 долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

- Договора аренды земельного участка №8394-23/гз от 03.10.2023 г., зарегистрированного Управлением
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области
31.10.2023 г., номер государственной регистрации 36:34:0602001:69471-36/069/2023-3;
- Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 03.10.2023 г. №8394-23/гз от
17.04.2024 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Воронежской области 17.05.2024 г., номер государственной регистрации:
36:34:0602001:69471-36/069/2024-4;
- Договор аренды земельного участка, № 8396-23/гз, от 03.10.2023 г., зарегистрированного Управлением
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области
01.11.2023 г., номер государственной регистрации: 36:34:0602001:69473-36/069/2023-3;
- Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 03.10.2023 №8396-23/гз, от 17.04.2024
г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Воронежской области: 17.05.2024 г., номер государственной регистрации:
36:34:0602001:69473-36/069/2024-4;
- Разрешения на строительства от 18.01.2024 г., выданного Администрацией городского округа городского
округа город Воронеж №36-34-004-2024;
- проектно-сметной документации, утвержденной Застройщиком;
- опубликованной и (или) размещенной проектной декларации в соответствии с Федеральным законом от
30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник долевого строительства
ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 1.2. настоящего Договора, с информацией о застройщике, о
проекте строительства, с порядком внесения изменений в указанную информацию и документацию, с порядком
ознакомления с внесенными изменениями в указанную информацию и документацию.

В силу закона обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого
строительства обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в
договоре счета эскроу.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на
раздел/объединение/выделение/формирование нового земельного участка, уменьшение/увеличение и межевание
земельного участка, в том числе за счет возведения иных объектов капитального строительства (многоквартирных
домов, инженерных и иных сооружений) на земельных участках с кадастровыми номерами 36:34:0602001:69471,
36:34:0602001:69473. Образование земельных участков производится по усмотрению Застройщика.

Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право вносить изменения в разрешительную,
проектно-сметную документацию, в том числе, но не ограничиваясь, в части увеличения/уменьшения площади
застройки здания, площади жилого здания, общей площади квартир, строительного объема, количества секций,
этажности, количества этажей, количества квартир, площади помещений общего пользования, количества/общей
площади помещений для хранения негорючих материалов, количества/общей площади нежилых встроенно-
пристроенных помещений/подвалов/технических этажей, изменения назначения помещений, изменения состава

благоустройства придомовой территории, плана благоустройства, общей площади и границ земельного участка, а также возможность размещения (строительства) на земельном участке иных многоквартирных домов, инженерных и иных сооружений, коммуникаций, а также возможность размещения подземного паркинга.

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

1.3. Объектом долевого строительства является _____комнатная квартира _____ условный № _____, расположенная на _____этаже, в секции № _____. Проектная площадь Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, площадь дверных проемов, прочих площадей, лоджий/балконов с учетом понижающего коэффициента – _____ кв.м.

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

- **Жилой комплекс переменной этажности со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом по адресу: г. Воронеж, Московский проспект, 138, 140 4, 5 этапы строительства. Секции 5, 4, 3, 2, 1, (5 этап) общей площадью 23 758,65 кв. м.**
- **Материал наружных стен и каркаса:** с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- **Материал перекрытий** - монолитные железобетонные
- **класс энергоэффективности** - В;
- **Сейсмостойкость** - 6 баллов;
- **количество этажей:** 26

План Объекта долевого строительства, расположение Объекта долевого строительства в многоквартирном доме, сведения о количестве и проектной площади частей Объекта долевого строительства, а также сведения о многоквартирном доме отражены схематично в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Характеристика (состояние) Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства:

- **Перегородки межкомнатные:** выполняются, согласно приложенному плану Объекта долевого строительства (Приложение № 1);
- **Потолок:** монолитная ж/б плита;
- **Стены:** гипсовая штукатурка;
- **Пол:** стяжка;
- **Окна:** стеклопакет; подоконники ПВХ, оконные откосы из ГКЛВ;
- **Балкон/лоджия:** потолок – монолитная ж/б плита, пол – монолитная ж/б плита;
- **Терраса (при наличии):** в соответствии с проектом;
- **Дверь балкона/лоджии:** из профиля ПВХ со стеклопакетом;
- **Двери межкомнатные:** отсутствуют;
- **Дверь входная:** металлическая;
- **Электросеть:** подводка кабеля без патрона (потолочная разводка), расключение распределительных коробок;
- **Электротехнические приборы:** отсутствуют;
- **Водоснабжение и канализация:** стояки открытого типа (без обшивки коробами); счетчики учета горячей и холодной воды;
- **Отопительные приборы:** радиаторы;
- **Сантехнические приборы (на кухне, в ванной, туалете/санузле):** отсутствуют.

Изменения в характеристику (состояние Объекта долевого строительства) могут быть внесены Застройщиком до момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства согласно любому из утвержденных Застройщиком вариантов состояния Объекта.

Площади, указанные в данном пункте, являются проектными, а потому приблизительными. Окончательное определение фактической площади Объекта долевого строительства производится в соответствии с данными технической экспликации, выданными уполномоченной организацией, с которой у Застройщика заключен договор.

1.4. Планируемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию указан в проектной декларации.

1.5. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее **II квартала 2028 года**, при условии соблюдения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика, в том числе, на погашение кредитов, займов, привлеченных для строительства многоквартирного жилого дома, а также процентов, начисленных в связи с использованием кредитных, заемных средств и другие цели, предусмотренные законодательством РФ.

2.2. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера проектной площади подлежащего передаче Объекта (с учетом площади помещений вспомогательного использования, площади дверных проемов; с учетом площади балконов/лоджий, определяемой с учетом понижающего коэффициента для балконов 0,3/для лоджий 0,5) на стоимость 1 кв.м. проектной площади подлежащего передаче Объекта.

Стоимость 1 кв.м. проектной площади Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей **00** копеек.

Проектная площадь Объекта (с учетом площади помещений вспомогательного использования, площади дверных проемов; с учетом площади балконов/лоджий, определяемой с учетом понижающего коэффициента для балконов 0,3/для лоджий 0,5) составляет _____ **кв.м.**

На момент подписания настоящего Договора Цена договора составляет – _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

2.3. Оплата цены Договора производится путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) Участником долевого строительства (Депонентом) на счет эскроу, открытый на основании трехстороннего договора счета эскроу, заключенного между Застройщиком (Бенефициар), Участником долевого строительства (Депонент) и ПАО Сбербанк (далее Банк).

Депонент: _____

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

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

Место нахождения Банка: Российская Федерация, г. Москва

Адрес: 117997, Москва, ул. Вавилова, 19

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

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537

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

тел. 8-800-707-00-70 доб. 60992851

эл. почта escrow_sberbank@sberbank.ru

2.4. Для заключения договора счета эскроу Застройщик (Бенефициар) предоставляет в Банк подписанный Сторонами настоящий Договор, а также документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу и уведомляет Участника долевого строительства (Депонент) о необходимости подписания договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязан не позднее 3 (трех) рабочих дней после уведомления Застройщиком подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Банка.

Договор счета считается заключенным с момента открытия Банком Счета и действует до перевода депонируемой суммы на счет Застройщика (Бенефициара) в порядке и сроки, установленные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и действует в течение 6 месяцев после указанной даты.

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

2.6. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику долевого строительства на счет, указанный в разделе 10 настоящего Договора, в следующих случаях:

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

2.7. Оплата цены Договора (внесение депонируемой суммы) осуществляется в следующем порядке: _____ (_____) рублей _____ копеек – оплачивается Участником за счет собственных средств в течение 7 (семи) рабочих дней со дня регистрации настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области на счет эскроу, открытый в Банке. Обязанность участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

2.8. В случае, если между Сторонами будет подписан график платежей, то оплата цены настоящего Договора должна быть осуществлена в соответствии с указанным графиком, который будет являться приложением и неотъемлемой частью настоящего Договора.

Участник долевого строительства вправе внести всю сумму либо один или несколько очередных платежей из графика платежей досрочно, что не влечет изменения цены Договора, размера периодических платежей или графика их внесения. Досрочно внесенные платежи засчитываются в счет оплаты периодических платежей в соответствии с графиком.

Участник долевого строительства вправе вносить платежи частично при условии, что к моменту внесения очередного платежа, указанного в графике платежей, предыдущий платеж будет полностью внесен. Это не влечет изменения цены Договора, размера периодических платежей или графика их внесения.

2.9. Стороны допускают отклонение фактической площади передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, определенной в соответствии с п. 5.13 настоящего Договора (с учетом площади помещений вспомогательного использования, площади дверных проемов; с учетом площади балконов/лоджий, определяемой с учетом понижающего коэффициента для балконов 0,3/для лоджий 0,5) от проектной площади Объекта долевого строительства, в соответствии с п.1.3 настоящего Договора (с учетом площади помещений вспомогательного использования, площади дверных проемов; с учетом площади балконов/лоджий, определяемой с учетом понижающего коэффициента для балконов 0,3/для лоджий 0,5) по результатам технической экспликации, выданной уполномоченной организацией, с которой у Застройщика заключен договор, **в пределах 5 (пяти) процентов**. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства). Цена объекта долевого строительства в таком случае изменению не подлежит, ни при уменьшении, ни при увеличении площади в указанных пределах.

2.9.1. В случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства по данным технической экспликации, выданной уполномоченной организацией, с которой у Застройщика заключен договор, по сравнению с данными проектной документации (проектной площадью) более чем на 5 (пять) процентов, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную с учетом цены одного квадратного метра, определенной в соответствии с настоящим Договором, после подписания Сторонами Дополнительного соглашения в установленный Дополнительным соглашением срок, а в случае, если Дополнительное соглашение не подписано, то не позднее одного календарного месяца с момента ознакомления Участника долевого строительства с Дополнительным соглашением об увеличении площади Объекта долевого строительства по данным соответствующей уполномоченной организации. Изменение фактической и/или общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного жилого дома для расчетов не принимается.

2.9.2. В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства по данным технической экспликации, выданной уполномоченной организацией, с которой у Застройщика заключен договор, по сравнению с данными проектной документации (проектной площадью) более чем на 5 (пять) процентов, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную с учетом цены одного квадратного метра, определенной в соответствии с настоящим Договором, после подписания Сторонами Дополнительного соглашения, в установленный Дополнительным соглашением срок.

2.10. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства ответственности в виде неустойки, предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и Договором. Указанная неустойка в цену настоящего Договора не включается и оплачивается дополнительно.

2.11. В случае, если Участником долевого строительства одновременно внесена сумма, которая составляет менее семидесяти процентов от стоимости Объекта долевого строительства, оставшаяся часть цены Объекта долевого строительства, подлежащая внесению по настоящему Договору, в случае увеличения на момент внесения очередного платежа стоимости одного квадратного метра, подлежит перерасчету в соответствии со стоимостью одного квадратного метра, действующей на момент внесения очередного платежа. Перерасчет цены производится только в отношении платежей, не уплаченных к моменту такого перерасчета, путем заключения дополнительного соглашения, в котором указывается окончательная цена Объекта долевого строительства и цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. В разумные сроки предоставить в Банк подписанный договор участия в долевом строительстве и уведомить участника долевого строительства для подписания трехстороннего договора счета эскроу;

3.1.2. В течение 10 (десяти) календарных дней после подписания настоящего Договора совершить действия, необходимые для его государственной регистрации.

Предоставить за свой счет совместно с Участником долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Воронежской области в филиале Автономного учреждения «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг», расположенном по адресу: г. Воронеж, Московский пр-т, 129/1, заявление и все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора.

3.1.3. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его ввод в эксплуатацию.

3.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий по качеству, условиям настоящего Договора (приложений и дополнений к нему), требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в соответствии с назначением в установленный настоящим Договором срок.

3.1.5. Предоставить необходимые документы в Банк, указанные в п. 2.5. настоящего Договора не позднее 6 месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома с целью перечисления депонированной суммы на счет Застройщика.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента уведомления Застройщика подписать трехсторонний договор счета эскроу в выбранном отделении Банка;

3.2.2. В течение 10 (десяти) календарных дней после подписания настоящего Договора совершить действия, необходимые для его государственной регистрации.

Предоставить за свой счет совместно с Застройщиком в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Воронежской области в филиале Автономного учреждения

«Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг», расположенном по адресу: г. Воронеж, Московский пр-т, 129/1, заявление и все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязан незамедлительно уведомлять Застройщика о любых, ставших ему известных случаях возникновения оснований для приостановления, либо отказа в государственной регистрации.

3.2.3. Своевременно, в срок, предусмотренный п.2.7. настоящего Договора, перечислить денежные средства в счет уплаты цены Договора на открытый в Банке счет эскроу, на основании трехстороннего договора счета эскроу, заключенного между Сторонами и Банком.

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

3.2.5. Приступить к приемке Объекта долевого строительства и принять его по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 5.4. настоящим Договором, а также самостоятельно нести ответственность за вред, причиненный Застройщику, другим Участникам долевого строительства, третьим лицам в результате самостоятельно/или с привлечение третьих лиц проводимых ремонтно-строительных работ: переустройства, перепланировки, переноса и/или повреждения коммуникаций, инженерных сетей, производства отделочных работ, и т.п.

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

Если Объект не будет приведен в первоначальное состояние в вышеуказанный срок, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику убытки, а также возместить Застройщику все расходы, понесенные последним на приведение Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

3.2.6. Нести расходы на содержание Объекта долевого строительства со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приемки Объекта долевого строительства — со дня, следующего за днем, в который должна была быть произведена приемка Объекта долевого строительства. В случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, участник долевого строительства обязан компенсировать их в течение 30 (тридцати) дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

3.2.7. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по настоящему Договору и предоставить Застройщику 1 (один) экземпляр Соглашения (договора) уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации (оригинал либо нотариально заверенная копия) в срок не позднее 10 дней с даты государственной регистрации такого Соглашения (договора) уступки прав требований. При этом к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

В случае невыполнения условий настоящего пункта Договора, обязательства Застройщика, исполненные в отношении Участника долевого строительства, уступившего права требования по Договору долевого участия, считаются исполненными надлежащим образом, а Застройщик имеет право обжаловать Соглашения (договора) уступки прав требований в судебном порядке.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

4.3. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участник долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта долевого строительства до момента подписания передаточного акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. В случае, если в соответствии с договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа на открытый счет эскроу, просрочка внесения платежа более двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.5. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период (по графику платежей),

систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более трех раз в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.6. При нарушении сроков и порядка оплаты цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Указанная неустойка в цену настоящего Договора не включается и оплачивается дополнительно.

4.7. Сторона несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени, к которым Стороны относят объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, забастовки, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, издание уполномоченным органом власти и местного самоуправления акта (в том числе акта индивидуального применения), препятствующего выполнению Стороной своих обязательств по Договору.

4.8. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе, согласно ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, путем уведомления Участника долевого строительства об отказе от исполнения договора в соответствии с п. 9.6. Договора. Обязательства по настоящему Договору прекращаются с момента получения данного уведомления или возврата уведомления Отправителю.

4.9. Расторжение Договора путем одностороннего внесудебного отказа от исполнения Договора одной из Сторон возможно только в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ

При этом Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ требованиям, Участник долевого строительства не имеет права отказаться от исполнения Договора во внесудебном порядке.

4.10. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения подлежат путем подписания соглашения о расторжении Договора.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются на основании передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик вправе не передавать, а Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему Объекта долевого строительства по передаточному акту до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора. При этом, Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, неустойка в отношении Застройщика применяться не будут.

5.4. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства, не позднее **II квартала 2028 года**.

Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома обязан обеспечить Участника долевого строительства необходимыми документами для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (а именно: Акт приема-передачи, справка о полной оплате). Застройщик вправе приостановить исполнение данного обязательства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, возложенных на него настоящим Договором, в том числе при неисполнении обязанности по оплате цены Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства от Застройщика в срок, который указан в сообщении о завершении строительства (создании) многоквартирного дома.

В случае получения Участником долевого строительства сообщения Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома до получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства от Застройщика в течение семи рабочих дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Публикация и (или) размещение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ в сети Интернет на сайте: наш.дом.рф.

5.5. В целях установления точного времени передачи Объекта долевого строительства Застройщик не позднее, чем за один месяц до установленного в проектной декларации срока (а в случае досрочного исполнения Застройщиком обязанности по передаче Объекта долевого строительства, за один месяц до запланированного Застройщиком срока передачи), направляет Участнику долевого строительства извещение о готовности Объекта долевого строительства к

передаче. Извещение считается полученным, если оно получено адресатом, если адресат выбыл в другое место без извещения Застройщика, если письмо с извещением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки.

5.6. Участник долевого строительства имеет право приступить к выполнению работ в Объекте долевого строительства только после передачи ему Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче.

5.7. Одновременно с подписанием передаточного акта или иного документа о передаче у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, в том числе и на элементы благоустройства.

Размер доли Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома определяется пропорционально доле общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства по Договору.

5.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок, в том числе в случае не востребования извещения из почтового отделения, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (а в случае досрочной передачи, по истечении двух месяцев со дня фактической сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию) вправе по своему усмотрению либо составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства с момента составления которого риск случайной гибели или ухудшения состояния Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства, либо реализовать Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.9. Если в процессе приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства будут выявлены недостатки в виде ненадлежащей уборки, регулировки окон, дверей, отклонения горизонтальных и вертикальных плоскостей, углов, а также любых других, которые не делают его непригодным для предусмотренного договором использования, т.е. не исключают возможность проживания, Участник долевого строительства не имеет оснований для отказа в принятии Объекта долевого строительства по акту приема-передачи. В этом случае Участник долевого строительства вправе указать замечания в дефектном акте или ином согласованном сторонами документе.

5.10. Если в процессе приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства будут выявлены недостатки, которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования, т.е. исключают возможность проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика: а) составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям с указанием Участником долевого строительства конкретного пункта нарушенного Застройщиком обязательного требования; б) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. В этом случае Участник долевого строительства имеет основания для отказа от подписания акта приема-передачи до устранения Застройщиком недостатков. Участник долевого строительства обязуется приступить к продолжению приемки Квартиры в первый рабочий день, следующий за днем уведомления об устранении недостатков.

5.11. Участник, обнаруживший недостатки Объекта долевого строительства при его приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте приема-передачи, либо в ином согласованном сторонами документе были оговорены эти недостатки. Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства без проверки, лишается права ссылаться на недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).

5.12. В случае если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.13. В соответствии со ст. 421 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) Застройщик разъяснил, а Участник долевого строительства принял следующие принципы определения фактической площади Объекта долевого строительства:

- предметом настоящего Договора является Объект долевого строительства;
- фактической площадью Объекта долевого строительства являются все площади, находящиеся в помещениях, обозначенных штриховкой в Приложении №1, в том числе площадь балконов, лоджий и прочие площади (площадь встроенных шкафов, коробов, дверных проемов).
- при наступлении обстоятельств, предусмотренных п.2.9.1, п.2.9.2. настоящего Договора, окончательная цена (стоимость) Объекта долевого строительства определяется как произведение фактической площади Объекта долевого участия умноженная на стоимость одного квадратного метра, определенного на основании настоящего Договора.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (конструктив), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный

срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства: двери (включая дверные ручки), сантехническое оборудование со всеми комплектующими, окна (включая ручки, подоконники, оконные откосы), напольные и настенные покрытия, плинтуса, покрытия потолков, выключатели, розетки и другое, равняется гарантийному сроку, установленному производителями на данное имущество.

Гарантийный срок на отделочные работы, входящие в состав передаваемого Объекта долевого строительства, устанавливается сроком в 1 (один) год и исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

6.3. В случае предъявления Застройщику Участником долевого строительства претензии об устранении недостатков Объекта долевого строительства, такие недостатки подлежат устранению Застройщиком в течение 45 дней с момента получения претензии или в иной согласованный Сторонами срок.

6.4. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество объекта долевого строительства будет соответствовать только требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 N 815.

6.5. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 N 815, будет соответствовать требованиям проектной документации, а также стандартам качества ООО СЗ «Группа компаний Хамина», в том числе, но не исключительно стандарту предприятия СТО 001-2020-ГКХ «Работы внутренние отделочные и монтажные. Общие требования и организация».

6.6. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что при строительстве объекта долевого строительства Застройщик не будет руководствоваться и качество объекта долевого строительства не будет соответствовать требованиями документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе при строительстве объекта долевого строительства Застройщик не будет руководствоваться требованиями СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330 "СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия" и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе.

6.7. Перед подписанием настоящего договора, Участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документацией, стандартами качества ООО СЗ «Группа компаний Хамина», в том числе, но не исключительно со стандартом предприятия СТО 001-2020 ГКХ «Работы внутренние отделочные и монтажные. Общие требования и организация» и подтверждает свое согласие на заключение настоящего договора с учетом требований к качеству объекта долевого строительства, указанных в проектной документации и стандартах качества ООО СЗ «Группа компаний Хамина», в том числе, но не исключительно стандарту предприятия СТО 001-2020-ГКХ «Работы внутренние отделочные и монтажные. Общие требования и организация».

7. УСТАНОВКА БЛОКОВ СИСТЕМ КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ И ВЕНТИЛЯЦИИ

7.1. Требования, предъявляемые к размещению блоков систем кондиционирования и вентиляции, определяются:

- проектной документацией;
- паспортом фасада здания (сооружения);
- архитектурно-художественной ценностью зданий и сооружений;
- техническим состоянием и условиями эксплуатации основных несущих конструкций здания, сооружения;
- требованиями нормативных актов, регламентирующих технику безопасности, пожарную, электротехническую и санитарную безопасность;
- техническими условиями, выдаваемыми уполномоченной управляющей организацией (иным органом управления многоквартирным домом) на основании данных проектной, рабочей и исполнительной документации на многоквартирный жилой дом и требований (параметров), содержащихся в паспортах (инструкциях) на размещаемое климатическое оборудование.

7.2. Порядок получения технических условий для размещения блоков систем кондиционирования и вентиляции, а также обязательные требования, предъявляемые к размещению блоков систем кондиционирования и вентиляции, устанавливаются Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является приложением и неотъемлемой частью акта приема-передачи объекта долевого строительства.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты цены Договора и при условии уведомления Застройщика о такой уступке. Нарушение Участником долевого строительства установленных в настоящем пункте Договора требований является существенным нарушением настоящего Договора.

Обязанности и расходы, связанные с передачей/уступкой прав и/или обязанностей, предусмотренных Договором, включая предоставления соглашения (договора) о передаче/уступке в орган, осуществляющий государственную регистрацию, несут Участники долевого строительства, либо лицо (лица), которому переданы/уступлены права и/или обязанности, предусмотренные Договором, по соглашению с Участником долевого строительства.

8.3. Обязанности и расходы, связанные с передачей/уступкой прав и/или обязанностей, предусмотренных Договором, включая предоставления соглашения (договора) о передаче/уступке в орган, осуществляющий государственную регистрацию, несут Участники долевого строительства, либо лицо (лица), которому переданы/уступлены права и/или обязанности, предусмотренные Договором, по соглашению с Участником долевого строительства.

8.4. Залог прав Участника долевого строительства по настоящему Договору не допускается без письменного согласия Застройщика.

8.5. Застройщик вправе уступить свои требования к Участнику долевого строительства третьим лицам полностью или частично без согласия Участника долевого строительства, в соответствии с действующим гражданским законодательством, о чем обязуется уведомить Участника долевого строительства.

8.6. Стороны специально оговорили, что к отношениям Сторон по Договору по поводу предоставления Застройщиком Участнику долевого строительства рассрочки, отсрочки в уплате цены Договора будут применяться положения действующего законодательства РФ о коммерческом кредите. Взыскание процентов за пользование коммерческим кредитом является правом, а не обязанностью Застройщика.

8.7. Подписанием настоящего Договора участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу и обработку персональных данных: Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае заключения Договора управления многоквартирным домом Застройщиком с организацией, обслуживающей многоквартирный дом в целях организации последней деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов и иные цели, связанные с исполнением настоящего Договора и заключаемых на его основании или в связи с ним договоров. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.8. После подписания Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переговоры, переписка между сторонами, относящиеся к Договору, теряют силу, за исключением предоставленных участником долевого строительства застройщику согласий, разрешений.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и другими законодательными актами Российской Федерации.

Если какое-либо положение или условие настоящего Договора (приложений, дополнений к нему) будет признано недействительным, это не влечет недействительности остальных условий и положений настоящего Договора в целом. Несмотря на указанное, в случае признания какого-либо положения настоящего Договора (приложения, дополнения к нему) недействительным, Застройщик и Участник долевого строительства предпримут все возможные и необходимые действия, включая внесение изменений и дополнений в настоящий Договор (приложения, дополнения к нему), для реализации намерений, содержащихся в недействительном положении, соблюдая при этом все требования законодательства РФ.

9.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

9.3. Споры и разногласия по Договору по искам и заявлениям Застройщика разрешаются в районном суде г. Воронежа по месту нахождения Объекта долевого строительства или по месту регистрации Застройщика.

Если Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации рассмотрение дела отнесено к подсудности мирового судьи, то оно подлежит рассмотрению мировым судьей судебного участка по месту нахождения Объекта долевого строительства или по месту регистрации Застройщика.

9.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

Обязательства, на которые Участник долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора дает Застройщику согласия, разрешения (предоставляет Застройщику право), считаются измененными с момента внесения соответствующих изменений в проектную документацию и/или проектную декларацию и не требуют заключения дополнительного соглашения.

9.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в виде электронного письма, на адрес электронной почты, или в письменном виде и доставлены получателю по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным почтовым отправлением по адресам, указанным в реквизитах настоящего Договора, с подтверждением получения либо отметкой службы связи о выбытии получателя или его отсутствии по адресу назначения.

План Объекта долевого строительства

Назначение помещения	Проектная площадь, кв.м., с учетом понижающего коэффициента
Коридор	
Хоз. шкаф	
Туалет	
Хоз. шкаф	
Кухня-столовая	
Комната	
Лоджия/Балкон	
Всего	
Застройщик:	Участник долевого строительства:
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Группа компаний Хамина" Адрес: 394005, Воронежская область, город Воронеж, Московский пр-кт, д. 129/1, оф. 4 ОГРН 1083668014517 ИНН/КПП 3662132710/366201001 к/сч 301018106000000000681 ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК Г. ВОРОНЕЖ БИК 042007681 Директор управляющей организации ООО «ВДК» _____/Колесников Е.А./	_____/_____/