

Договор № ОБ-П-2-_____
участия в долевом строительстве объекта недвижимости

г. Воронеж

«___» января 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СЕМЬЯ», ИНН 3665118880, КПП 366201001, ОГРН 1153668071006, юридический адрес: 394016, г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой Дивизии, д. 232, оф. 6, тел. 8 (473) 202-03-04, р/сч № 40702810413000011351 в ЦЧБ ПАО «Сбербанк России» г. Воронеж, к/с 30101810600000000681, БИК 042007681, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Красавина Андрея Федоровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

_____ именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны» и/или «Сторона» соответственно,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

1.1.1. **Застройщик** - **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Семья»**, имеющий на праве собственности земельный участок, площадью 16 819 кв. м, кадастровый номер 36:34:0208079:4338, расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой дивизии, 255г,257 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование — многоквартирные многоэтажные жилые дома (далее по тексту - «**Земельный участок**»), и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке объекта недвижимости – Жилой Комплекс «ОБЛАКА» Группа многоэтажных жилых домов по адресу: г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой дивизии, 255г,257 (далее по тексту – «**Жилой дом**») на основании разрешения на строительство №36-RU36302000-094-2020, выданного Администрации городского округа город Воронеж «13» октября 2020 года, сроком действия до «13» сентября 2024 г.

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

1.1.3. **Объект недвижимости** – Жилой Комплекс «ОБЛАКА» Группа многоэтажных жилых домов по адресу: г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой дивизии, 255г,257, (далее по тексту – «**Жилой дом**»), строительство которого осуществляется Застройщиком на земельном участке, расположенном по адресу: г. Воронеж, ул.45 Стрелковой дивизии, 255г,257, кадастровый номер 36:34:0208079:4338. Участник долевого строительства уведомлен, что на Земельном участке располагаются иные здания, объекты инженерной инфраструктуры, принадлежащие Застройщику.

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

Образование земельных участков производится по усмотрению Застройщика.

1.1.4. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира) или нежилое помещение (далее по тексту – «**Объект**»), расположенное в Объекте недвижимости, указанное в настоящем договоре и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по настоящему договору.

1.1.5. **Общее имущество Объекта недвижимости** —помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (при этом машино-места, нежилые помещения, расположенные на подземном этаже жилого дома, коммерческие помещения, а также рекламные конструкции коммерческих помещений построенные за счет Застройщика, принадлежат Застройщику, находятся на обслуживании Застройщика и не являются **Общим имуществом Объекта недвижимости**), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие

конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, часть земельного участка, которая в соответствии с п.1.1.3 настоящего Договора будет сформирована в отдельный земельный участок, на котором будет расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – **«общее имущество в многоквартирном доме»**).

Участник долевого строительства уведомлен о том, что Объекту обеспечен доступ к услугам связи:

- проводное радиовещание;
- доступ в интернет;
- цифровое и кабельное телевидение;
- местная телефонную связь;
- домофонная связь;
- видеонаблюдение.

далее по тексту "услуги связи".

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

1.1.6. Основанием для заключения настоящего договора являются:

- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, выданную 01.12.2020г. года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области на земельный участок с кадастровым номером 36:34:0208079:4338, площадью 16 819 кв. м, расположенный по адресу: г. Воронеж, ул.45 Стрелковой дивизии, 255г,257 категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование — многоквартирные многоэтажные жилые дома, номер и дата государственной регистрации права: №36:34:0208079:4338-36/069/2020-8 от 01.12.2020 года;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы № **36-2-1-2-045747-2020 от 16.09.2020** года проектной документации объекта капитального строительства «Группа многоэтажных жилых домов на земельном участке 36:34:0208079:4338 по адресу: г.Воронеж, ул.45 Стрелковой дивизии, 255г, 257», выданное ОАО «Воронежпроект-2». Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № RA.RU.611190 от 12 марта 2018 года;

- Разрешение на строительство №**36-RU36302000-094-2020**, выданного **Администрация городского округа город Воронеж «13» октября 2020 года**, сроком действия до **«13» сентября 2024 г.**;

- Проектная декларация, ознакомиться с которой можно в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. в офисе Застройщика — ООО СЗ «Семья» по адресу: г. Воронеж, ул.45 Стрелковой дивизии, 232, а также на сайте: <http://semya.group>

1.1.7. На момент заключения настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен со всей имеющейся у Застройщика проектной, разрешительной и иной необходимой документацией на Объект недвижимости - жилой дом (в целом) и Объект долевого строительства - квартиру (в частности), в том числе о правах Застройщика на земельный участок, ограничениях (обременениях) прав, с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, предусмотренную ст. 20,21 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г., а также подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ему в соответствии со ст.ст. 8,9,10 Закона РФ №2300-1 «О защите прав потребителей» от 07.02.1992г. предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

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

1.1.9. Плановый срок окончания строительства 1 (первый) квартал 2023г. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства — 3 (третий) квартал 2023 г.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости – Жилой Комплекс «ОБЛАКА» Группа многоэтажных жилых домов по адресу: г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой дивизии, 255г,257, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта недвижимости при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору и полной оплаты цены Объекта долевого строительства

передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а другая Сторона (Участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости (жилого дома).

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

Жилой дом позиция 1

Общая площадь дома – 17 872,88 кв.м.

Количество этажей - 22 (в т.ч. подземных один).

Этажность здания - 21

Характерные особенности объекта капитального строительства:

- наружные (не несущие) стены выполнены из керамических блоков, клинкерного кирпича ручной формовки и вентилируемого навесного фасада с покрытием из керамогранита;
- перекрытия – монолитный железобетонный каркас;
- класс энергоэффективности В+ (высокий).
- класс сейсмостойкости 6 баллов.

Жилой дом позиция 2

Общая площадь дома – 18 734,80 кв.м.

Количество этажей – 23 (в т.ч. подземных один).

Этажность здания - 22

Характерные особенности объекта капитального строительства:

- наружные (не несущие) стены выполнены из керамических блоков, клинкерного кирпича ручной формовки и вентилируемого навесного фасада с покрытием из керамогранита;
- перекрытия – монолитный железобетонный каркас;
- класс энергоэффективности В+ (высокий).
- класс сейсмостойкости 6 баллов.

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

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

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

| № | Наименование части Объекта | Проектная (планируемая) Площадь (кв.м) | Приведенная площадь (с учетом коэффициента 0,3 – для балконов/лоджий, 0,5 – для лоджий) (кв.м) |
|---|----------------------------|--|--|
| 1 | Комната | | |
| 2 | Комната | | |

| | | | |
|---|-----------|--|--|
| 3 | Кухня | | |
| 4 | Прихожая | | |
| 5 | Сан. узел | | |
| 6 | Балкон | | |
| | Лоджия | | |

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

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

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

Если фактическая общая площадь (включает сумму площадей вспомогательного использования, площади дверных проемов, прочих площадей; площадей балконов, определяемой с коэффициентом 0,3, площадей лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5) Объекта долевого строительства на момент ввода в эксплуатацию жилого дома по данным соответствующей уполномоченной организации превысит проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 2.2 настоящего договора, то Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика оплатить Застройщику разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 4.1 настоящего договора, в случае единовременной уплаты Участником долевого строительства всей Цены договора. В случае уплаты Участником долевого строительства Цены договора не единовременно - по цене за единицу площади Объекта долевого строительства, которая действовала для Участника долевого строительства при осуществлении последнего платежа по договору.

Если фактическая общая площадь (включает сумму площадей вспомогательного использования, площади дверных проемов, прочих площадей; площадей балконов, определяемой с коэффициентом 0,3, площадей лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5) Объекта долевого строительства на момент ввода в эксплуатацию жилого дома по данным соответствующей уполномоченной организации будет меньше проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, то Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 4.1 настоящего договора, в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения письменного заявления Участника долевого строительства.

3. ПОРЯДОК И СРОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

Одновременно Участником долевого строительства должен быть заключен договор на обслуживание с управляющей компанией.

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

3.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее окончания 3 квартала 2023 года по передаточному акту или иному документу о передаче. При этом настоящим пунктом Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить свои обязанности перед Участником долевого строительства по передаче Объекта долевого строительства досрочно.

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

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный в п.3.4 настоящего Договора срок, в том числе в случае не востребования извещения из почтового отделения, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (а в случае досрочной передачи, по истечении двух месяцев со дня фактической сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию) вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства с момента составления которого риск случайной гибели или ухудшения состояния Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

3.5. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный пунктом 1.1.9 договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Заказчиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется за счет Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

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

Стоимость 1 (одного) кв. м общей приведенной площади Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора составляет _____ руб. 00 коп. (Пятьдесят одна тысяча рублей 00 копеек).

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства составляет _____ кв.м.

На момент заключения настоящего договора Цена договора составляет _____

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

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

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

Эскроу-агент: **Публичное акционерное общество «Сбербанк России»** (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

сумму в размере: _____ . (_____ рублей **00 копеек**), Участник долевого строительства оплачивает путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, открытый в (далее – Банк) (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику, на следующих условиях:

- Депонент (Участник долевого строительства):
- Бенефициар (Застройщик): ООО Специализированный застройщик «Семья».
- Депонируемая сумма: _____
- Срок ввода в эксплуатацию: 3 квартал 2023г

Реквизиты Бенефициара для перечисления Депонируемой суммы:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик «Семья»,

ИНН 3665118880 КПП 366201001 ОГРН 1153668071006

юридический адрес: г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой Дивизии, д. 232, оф. 6, тел. 8 (473) 261-50-05

р/сч № 40702810413000011351 в ЦЧБ ПАО «Сбербанк России» г. Воронеж, к/с 30101810600000000681, БИК 042007681.

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

4.4. Для открытия счета эскроу Застройщик предоставляет в Банк скан заверенных со своей стороны Индивидуальных условий договора счета эскроу; документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента направления Застройщиком в банк договора счета эскроу подписать договор счета эскроу в отделении банка.

Участник долевого строительства вносит денежные средства на счет эскроу после предоставления в Банк настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, либо в случае электронной регистрации предоставления на электронном носителе файла с текстом настоящего Договора (в формате pdf) и файла с усиленной квалифицированной подписью (в формате sig), полученные с использованием услуги по электронной регистрации до **30.09.2023г.**

4.5. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до **3 квартала 2023 года.**

4.6. Для получения Застройщиком денежных средств на р/с40702810413000011351, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенные Застройщиком копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении квартиры, находящейся в жилом доме, указанном в предмете настоящего Договора, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

4.7. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику долевого строительства на счет Участника долевого строительства, указанный в разделе 5 настоящего Договора, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 4.6 настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;
- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;
- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

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

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

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

4.11. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном [статьей 9](#) Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в

течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном [статьей 9](#) Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4.12. Цена настоящего договора, указанная в пункте 4.1. настоящего договора, не является окончательной в случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в п. 4.3. настоящего договора. При нарушении вышеуказанных сроков Застройщик вправе пересмотреть стоимость квадратного метра неоплаченной площади и, соответственно общую Цену договора, в одностороннем порядке, без уведомления Участника долевого строительства. Участник долевого строительства, до окончания срока строительства (п. 1.1.9 договора), обязан возместить Застройщику разницу между увеличенной Ценой договора и уплаченной согласно п. 4.3. договора. При этом дополнительным соглашением к настоящему договору изменяется п.п. 4.1, 4.3. договора и регистрация изменений в настоящий договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Воронежской области осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания указанного дополнительного соглашения. При отказе Участника долевого строительства от возмещения разницы, Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке без возмещения каких-либо убытков Участнику долевого строительства. При этом возврат денежных средств, полученных Застройщиком от Участника долевого строительства в случае такого получения), будет произведен Застройщиком без индексации и начисления процентов в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

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

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

5.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, устанавливается в 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

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

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

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

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

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

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

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

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

6.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после получения Участником долевого строительства предварительного письменного согласия на такую передачу от Застройщика.

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

6.5. С момента ввода жилого дома в эксплуатацию Участник долевого строительства вправе уступать права требования по настоящему договору в соответствии с пунктом 6.1, 6.2 и 6.3 договора при условии оплаты расходов, предусмотренных пунктом 8.4.6. настоящего договора и предоставления соответствующей справки об отсутствии задолженности.

7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ

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

Право собственности Участника долевого строительства на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», силами и за счет Участника долевого строительства.

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

7.3. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект, построенный (созданный) за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта.

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

8. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

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

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

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

8.3. Застройщик обязуется:

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

8.3.2. Обеспечить сдачу Объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами. Запланированный срок окончания строительства – **1 квартал 2023 года**. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства – **3 квартал 2023 года**

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

8.3.3. После ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию (здесь и далее датой ввода Объекта

недвижимости считается дата подписания разрешения о вводе в эксплуатацию законченного строительством Объекта недвижимости) уведомить Участника долевого строительства о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию путем направления Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч.6 ст.8 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. Данное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства адресу, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку, а также доводится до Участника долевого строительства путем sms-оповещения на номер телефона, указанный в преамбуле настоящего Договора.

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

8.4. Участник долевого строительства обязуется:

8.4.1. Своевременно оплатить Цену договора.

8.4.2. Самостоятельно и за свой счет зарегистрировать настоящий договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента его подписания.

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

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

8.4.5. Самостоятельно нести ответственность за вред, причиненный другим Участникам долевого строительства в результате самостоятельного/или с привлечением третьих лиц производства отделочных работ, переноса и/или повреждения коммуникаций и т.п. В случае если к Застройщику будут предъявлены претензии и/или иски, и/или возбуждены дела по гражданским и/или административным правонарушениям по поводу нарушения Участником долевого строительства условий п. 8.4.5. договора, Застройщик извещает об этом Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно урегулировать такие претензии и/или обеспечить судебную защиту, и/или компенсировать Застройщику все причиненные убытки. Понесенные Застройщиком убытки в результате урегулирования указанных претензий или окончания судебных процессов будут компенсированы (возмещены) Участником долевого строительства в полном объеме в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующей претензии.

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

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

8.6. Подписывая настоящий договор Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право вносить изменения в проектно-сметную документацию, в том числе, в части увеличения/уменьшения площади застройки здания, площади жилого здания, общей площади квартир, строительного объема, количества секций, этажности, количества этажей, количества квартир, площади помещений общего пользования, количества/общей площади помещений для хранения негорючих материалов, количества/общей площади нежилых встроенно-пристроенных помещений/подвалов/технических этажей, общей площади и границ земельного участка.

Данные изменения не ставятся в зависимость от первоначальной проектно-сметной документации и не являются существенными изменениями проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которых входит Объект долевого строительства дающими право Участнику долевого строительства на расторжение настоящего Договора в соответствии с п. 1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 №

214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», за исключением существенного изменения проектной документации объекта строительства в части размера Объекта долевого строительства - квартиры.

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

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

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

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

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

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

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

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

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

9.4. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия, споры и разногласия подлежат окончательному разрешению в суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

10.5. Общий реестр Участников долевого строительства ведется и хранится в Обществе с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Семья» и находится по адресу: г. Воронеж, 45 Стрелковой дивизии, 232.

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

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

10.7. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, два для Застройщика и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

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

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

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

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

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

10.14. Стороны настоящего Договора обязуются уведомить друг друга об изменении своего адреса, телефонов, адрес электронной почты, паспортных данных и других реквизитов в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства; все действия, совершенные Застройщиком в отношении Участника долевого строительства сообразно ранее предоставленным сведениям о нем будут считаться надлежащим образом совершенными до получения уведомления от Участника долевого строительства об изменении таких сведений.

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

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

Досудебный порядок урегулирования споров является обязательным для Сторон настоящего Договора.

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

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

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

11.2. Настоящий договор подписан со следующими приложениями:

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

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

| Застройщик: | Участник долевого строительства: |
|---|---|
| <p>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Семья» ИНН 3665118880, КПП 366201001, ОГРН 1153668071006, юридический адрес: 394016, г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой Дивизии, д. 232, оф. 6, тел. 8 (473) 261-50-05, р/сч № 40702810413000011351 в ЦЧБ ПАО «Сбербанк России» г. Воронеж, к/с 30101810600000000681, БИК 042007681</p> <p>_____ Красавин А.Ф.</p> | <p>_____</p> <p>_____</p> |

Приложение 1 План Объекта долевого строительства
К Договор № ОБ-П-2-_____ от ____.01.2021г.

- Перегородки из пазогребневых плит – без отделки;
- Полы в жилых помещениях – стяжка;
- Полы в санитарных узлах и ванных комнатах – стяжка, гидроизоляция;
- Потолок – монолитная железобетонная плита без отделки;
- Электроснабжение – прибор учета электроэнергии, разводка электропроводки согласно проектной документации;
- Водоснабжение – приборы учета горячего и холодного водоснабжения, разводка до приборов учёта, без поквартирной разводки;
- Канализация – канализационные стояки, без поквартирной разводки;
- Оконное заполнение – конструкции из ПВХ-профилей со стеклопакетами;
- Система отопления: горизонтальная разводка в стяжке полов, отопительные приборы согласно проектной документации;
- Слаботочные системы – в соответствии с проектной документацией;

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

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

Остальные отделочные работы, а также установка межкомнатных дверей, кухонной плиты, сантехнических приборов не входят в стоимость Объекта долевого строительства и производится Участником по своему усмотрению самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи Объекта.

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| <p>_____ Красавин А.Ф.</p> | <p>_____</p> <p>_____</p> |
|----------------------------|---------------------------|