

**ДОГОВОР №**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

**г. Воронеж**

«» года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Парнас-2001»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Мачнева Игоря Валентиновича**, действующего на основании **Устава**, и

года рождения, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

**1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Правовую основу настоящего Договора составляют:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 30 декабря 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» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изменениями и дополнениями);
- иные нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.2. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) на земельном участке площадью **2337 кв.м, кадастровый номер: 36:34:0210019:63**, расположенном по адресу: **Воронежская область, город Воронеж, пер. Политехнический, 4**, на земельном участке площадью **1810 кв.м, кадастровый номер: 36:34:0210019:64**, расположенном по адресу: **Воронежская область, город Воронеж, пер. Политехнический, 6** и на земельном участке площадью **2319 кв.м, кадастровый номер: 36:34:0210019:6708**, расположенном по адресу: **Воронежская область, город Воронеж, пер. Политехнический, 8 (Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными универсальными помещениями нежилого назначения по строительному адресу: г.Воронеж, пер. Политехнический, 4. I этап строительства)** - (далее по тексту настоящего Договора «**Многоквартирный жилой дом**»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства в **собственность** Объект долевого строительства указанный в п.1.5. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Многоквартирного жилого дома по настоящему Договору с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.5. настоящего Договора, подтверждают следующие документы:

1.3.1. Земельный участок (п. 1.2.) площадью **2337 кв.м**, кадастровый номер: 36:34:0210019:63 принадлежит Застройщику на праве собственности. Основанием приобретения Застройщиком права собственности на земельный участок является Постановление Администрации городского округа город Воронеж от 24.11.2017 №655. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации 36-34-0210019:63-36/001/2017-1 от 06.12.2017 г.

Земельный участок (п. 1.2.) площадью **1810 кв.м**, кадастровый номер: 36:34:0210019:64 принадлежит Застройщику на праве собственности. Основанием приобретения Застройщиком права собственности на земельный участок является Постановление Администрации городского округа город Воронеж от 24.11.2017 №655. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации 36-34-0210019:64-36/001/2017-1 от 06.12.2017 г.

Земельный участок (п. 1.2.) площадью **2319 кв.м**, кадастровый номер: 36:34:0210019:6708 принадлежит

Застройщику на праве собственности. Основанием приобретения Застройщиком права собственности на земельный участок является Постановление Администрации городского округа город Воронеж №806 от 05.09.2019, Соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на земельный участок от 20.08.2019 года, ст.16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» №189-ФЗ от 29.12.2004 г.. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации 36-34-0210019:6708-36/069/2019-5 от 11.09.2019 г.

Из земельного участка площадью 2337 кв.м будет выделяться часть участка площадью 114 кв.м. под строительство трансформаторной подстанции. Указанная часть не входит в общедомовую собственность.

1.3.2. Разрешение на строительство №36-RU36302000-006-2018 от 16.02.2018 г. выдано Администрацией городского округа город Воронеж. Внесены изменения 20.09.2019 года Приложение №1 к разрешению на строительство от 16.02.2018 №36-RU36302000-006-2018.

1.3.3. Проектная декларация, опубликованная и предоставленная в соответствии ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» размещена на интернет-сайте: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).

1.3.4. На момент заключения настоящего Договора Участник ознакомлен со всей имеющейся у Застройщика проектной, разрешительной и иной необходимой документацией на Многоквартирный жилой дом и Объект долевого строительства - Квартиру (в частности), с планировочным месторасположением Объекта долевого строительства в Многоквартирном жилом доме, проектными планировками размещения помещений, дверных проемов и оконных блоков Объекта долевого строительства, с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, предусмотренную ст.ст. 20,21 Федерального закона №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004г., а также подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что им 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. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается внесением взноса в компенсационный фонд в размере 1,2 % от цены договора.

1.4. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику Цену настоящего Договора в сумме и порядке, указанном в разделе 2 настоящего Договора, а Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома собственными силами и (или) с привлечением других лиц.

1.5. **Объектом долевого строительства** по настоящему Договору является **квартира** (далее по тексту настоящего Договора «**Квартира**»), расположенная в строящемся Многоквартирном жилом доме по адресу: **Воронежская область, город Воронеж, пер. Политехнический, 4.**

#### **1.5.1. Характеристики многоквартирного жилого дома:**

1. Вид дома: жилой дом
2. Назначение: жилое
3. Этажность: 21
4. Количество секций: 1
5. Общая площадь дома: 24030,67 кв.м
6. Каркас здания – монолитный железобетонный. Плиты перекрытия – монолитные, толщиной 180 мм. Стены надземной части: кладка из газосиликатных блоков, толщиной 400 мм, воздушный зазор 30 мм, облицовка силикатным лицевым кирпичом, толщиной 120 мм.

Перегородки в квартирах выполнены из газосиликатных блоков толщиной 100мм, перегородки между санузлом и жилой комнатой – кладка из силикатного кирпича толщиной 120 мм. Межквартирные перегородки предусмотрены из газосиликатных блоков толщиной 200 мм.

7. Класс энергоэффективности: С (Повышенный)

8. Сейсмостойкость: Классификация не требуется, ввиду того что населенный пункт, в котором осуществляется строительство объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010г №779).

#### **1.5.2. Характеристики Объекта долевого строительства (Квартиры):**

1. Номер секции: 1
2. Номер подъезда: 3

3. Этаж: **7** (седьмой)

4. Строительный номер:

Стороны принимают во внимание, что номер Квартиры является условным и может быть изменен при техническом (кадастровом) учете Многоквартирного жилого дома /Квартиры.

5. Назначение Квартиры – жилое помещение

6. Количество комнат в Квартире: **1 (одна)**

7. Проектная площадь комнат: **23,76** кв.м.

8. Наличие вспомогательных помещений в Квартире (а также балконы, лоджии, веранды, террасы и т.д.) и их площади: совмещенный с/у: 4,21 кв.м., лоджия: 4,83 кв.м.

9. Высота потолков: 2,54 м.

10. Проектная площадь с учетом лоджий: **30,39 кв.м.**, проектная площадь без учета лоджий: **27,97 кв.м.**

План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

Площади, указанные в данном пункте являются проектными, а потому приблизительными. Окончательное определение фактической площади Объекта долевого строительства устанавливается по завершении строительства Многоквартирного жилого в соответствии с данными технической экспликации, выданными уполномоченной организацией, с которой у Заказчика заключен договор. Строительный номер не является окончательным номером Объекта долевого строительства и может быть изменен после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства по условиям настоящего Договора, передается без отделки с выполнением следующих видов работ:

№ п/п	Наименование	Наличие или отсутствие
1	Жилые комнаты, Коридор (кладовая), кухня Помещения санузлов	Стены и откосы: штукатурка - нет; Потолки: монолитная плита; полы: подготовка под стяжку; межкомнатные двери – нет; пластиковые окна – есть; лоджии: стяжка из раствора – нет; остекление – нет.
2	Система водопровода	водопроводный стояк – есть; подготовка под установку полотенцесушителя – есть; полотенцесушитель – нет; разводка и сантехнический фаянс – нет; счетчики холл. и гор. воды - есть
3	Система отопления	есть
4	Входная дверь	есть
5	Система канализации	канализационный стояк – есть; разводка – нет
6	Система вентиляции	естественная вентиляция; принудительные вентиляторы – нет; решетки - нет
7	Электрическое оборудование	разводка по квартире – нет; выключатели, розетки, патроны – нет; электр. счетчик – есть; электроплита - нет
8	Средства связи	телефон – нет домофон – есть; телевидение – нет

Отделочные работы и оборудование, не указанные выше, не подлежат выполнению и установке в соответствии с проектом.

Работы по внутренней отделке согласно настоящему Приложению выполняются в соответствии с действующими строительными нормами и правилами.

Объект долевого строительства при условии надлежащего выполнения всех обязательств по настоящему Договору Участником долевого строительства после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, подлежит передаче в собственность Участнику долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме, которая (доля) не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.6. Плановый срок окончания строительства и Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Многоквартирного жилого дома – не позднее **30.06.2021 года**.

Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

1.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора несет Застройщик.

1.8. Застройщик вправе вносить изменения в проект строительства и иную документацию Многоквартирного жилого дома без письменного согласования с Участником долевого строительства.

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

2.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участниками долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

2.2. Цена договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих оплате Участниками для создания Объекта долевого строительства на момент заключения (подписания) настоящего договора, составляет рублей.

2.3. Участник долевого строительства должен оплатить полную стоимость договора по фиксированной цене до **30.06.2021** года.

2.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению платежей по настоящему договору, он обязуется уплатить Застройщику пени в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

2.5 Цена договора включает стоимость Объекта долевого строительства и услуг Застройщика. Размер услуг Застройщика определяется по факту ежемесячно и по окончании строительства.

2.6. Выполнение обязательств по уплате Цены настоящего Договора подтверждается финансовой справкой, выдаваемой Застройщиком.

## **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Осуществить своими силами и (или) с привлечением третьих лиц строительство Объекта долевого строительства в полном объеме в соответствии с проектно-сметной документацией, действующими строительными нормами и правилами.

3.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению - на строительство Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией.

3.1.3. Направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Данное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.1.4. Завершить строительство и обеспечить получение разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 1.6. настоящего Договора.

В случае, если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.1.5. После ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего выполнения последними обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.6. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

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

3.2.1. Произвести оплату Цены настоящего Договора, госпошлины и иных расходов, предусмотренных настоящим Договором, в размере и в срок, установленные настоящим Договором.

3.2.2. После подписания настоящего Договора совершить действия, необходимые для его государственной регистрации, за счет собственных средств оплатить расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора. Предоставить Застройщику документы необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в день его подписания Сторонами.

Совместно с представителем Застройщика подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации настоящего Договора и прилагаемые к нему документы. Для этого Застройщик назначает время и дату подачи заявления и по требованию Участника долевого строительства предоставляет ему перечень документов необходимых Участнику долевого строительства для подачи такого заявления.

3.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства и принять его по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного в п.1.6. настоящего Договора, в порядке, установленном в разделе 5 настоящего Договора.

3.2.4. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства (Квартиру) не производить в ней без письменных разрешений и согласований с Застройщиком работ по переустройству и перепланировке Объекта долевого строительства (Квартиры), а также не производить ремонтно-строительных и отделочных работ, не переносить коммуникации, инженерные сети, не нарушать конструкцию вентиляционной системы, не врезать в двери замки, не устанавливать двери, не вселяться в Объект долевого строительства. Участник долевого строительства вправе обратиться с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления.

В случае получения письменного разрешения от Застройщика Участник долевого строительства вправе осуществить определенные работы в Объекте долевого строительства (Квартире), перечень которых согласуется Сторонами настоящего Договора. Все необходимые изменения и согласования проектной документации Многоквартирного жилого дома, а так же сами работы осуществляются за счет собственных средств и силами Участника долевого строительства.

В случае получения письменного отказа от Застройщика на проведение Участником долевого строительства работ по переустройству и перепланировке Объекта долевого строительства (Квартиры), а также ремонтно-строительных и отделочных работ, работ по переносу коммуникаций, инженерных сетей, не врезать в двери замки, не устанавливать двери, не вселяться в Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется нести ответственность за вред причиненный Застройщику и (или) другим Участникам долевого строительства, вызванный неисполнением обязанностей Участника долевого строительства, изложенных в настоящем пункте настоящего Договора. В этом случае, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня обнаружения Застройщиком результатов ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса коммуникаций, инженерных сетей.

Если Объект долевого строительства не будет приведен в первоначальное состояние в вышеуказанный срок, то Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 5 (пяти) процентов от Цены настоящего Договора, а также возместить Застройщику все расходы, понесенные последним для приведения Объекта долевого строительства в первоначальное состояние (согласно проекта) в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предъявления Застройщиком соответствующей претензии.

3.2.5. 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. 3.2.4. настоящего 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.

3.2.6. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства не пользоваться в Объекте долевого строительства электроэнергией, водой, канализацией. Все расходы и убытки

Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник долевого строительства обязан компенсировать в размере и срок, указанном Застройщиком.

3.2.7. Оформить за свой счет, собственными силами Объект долевого строительства в собственность в срок, не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи. Совершить возложенные на него законом действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участника долевого строительства.

3.2.8. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

3.2.9. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или общего имущества в Многоквартирном жилом доме немедленно письменно заявить об этом Застройщику и представить необходимые подтверждающие документы.

3.2.10. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить с организацией, принявшей от Застройщика Многоквартирный жилой дом в эксплуатацию, договор на техническое обслуживание Объекта долевого строительства и управление общим имуществом Многоквартирного жилого дома. 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 10 (десяти) календарных дней со дня получения письменного требования о компенсации от Застройщика. При передаче Объекта долевого строительства, показания приборов учета воды, электроэнергии, газа указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что в случае создания товарищества собственников жилья (ТСЖ), Участник долевого строительства настоящим Договором подтверждает свое добровольное согласие на членство в товариществе и обязуется вступить в члены товарищества собственников жилья.

3.2.11. Участник долевого строительства обязуется не вносить (не производить) какие-либо изменения в конструктив фасада здания, не менять цветовой остекление и цветовую гамму фасада здания.

3.2.12. Участник долевого строительства в случае уступки прав требований по настоящему Договору обязан исполнить положения настоящего Договора.

3.2.13. В указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

3.2.14. Выполнять указания Застройщика, способствующие достижению целей настоящего Договора, и иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства настоящим Договором или действующим законодательством РФ.

3.2.15. Обязательство Застройщика по соблюдению срока передачи Объекта долевого строительства считается исполненным с момента отправления заказным письмом письменного сообщения о введении Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.2.16. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.17. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.18. Все обязательства Застройщика считаются исполненными в случае составления одностороннего Акта по основаниям предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

#### **4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

4.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

Стороны настоящего Договора пришли к согласию о том, что подтверждением качества Объекта долевого строительства является разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

4.2. **Гарантийный срок на Объект долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Многоквартирного жилого дома, составляет 5 (Пять) лет со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

**Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование**, входящее в состав Многоквартирного жилого дома, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи по Многоквартирному жилому дому.

При наличии спора о наличии, причинах и способах устранения недостатков в течение гарантийного срока любая из сторон вправе обратиться в экспертную организацию. Расходы по оплате услуг экспертной организации несет обратившаяся сторона. Гарантийный срок на Объект долевого строительства прекращает свое действие в случае осуществления Участником перепланировки Объекта долевого строительства, его переоборудования, внесения любых изменений в любые коммуникации, после приема Объекта долевого строительства от Застройщика. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, в т.ч., с помощью обслуживающей (управляющей) организации.

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

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

## **5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, но не позднее срока, указанного в п. 1.6 настоящего Договора.

5.3. Застройщик уведомляет Участника об окончании строительства путем размещения информации на сайте: [www.parnas2001.ru](http://www.parnas2001.ru) и не позднее чем за один месяц до установленного в п.1.6. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства (а в случае досрочного исполнения Застройщиком обязанности по передаче Объекта долевого строительства, за один месяц до запланированного Застройщиком срока передачи), направляет Участникам долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее по тексту настоящего Договора – «Сообщение»). Сообщение направляется по почте заказным письмом по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу в настоящем Договоре или должно быть вручено Участникам долевого строительства лично под расписку.

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

В свою очередь, Участник долевого строительства, в срок, определенный Застройщиком в уведомлении, обязаны явиться в офис Застройщика и принять по акту приема-передачи законченную строительством квартиру, но не позднее 5-ти дней, с момента срока, указанного в уведомлении Застройщика.

В случае необоснованного отказа Участника от подписания акта приема-передачи законченной строительством квартиры (объекта долевого участия) в установленный настоящим договором срок, указанный Объект долевого строительства считается сданным Застройщиком и принятым Участником, а Застройщик имеет право подписать акт приема-передачи в одностороннем порядке (на акте может присутствовать только подпись и печать Застройщика). В дополнение к этому, немотивированный отказ Участника от подписания Акта приема-передачи квартиры в этом случае квалифицируется как просрочка кредитора (ст. 406 ГК РФ), т.е. отказ от принятия предложенного Застройщиком надлежащего исполнения своего договорного обязательства.

5.4. К указанному отказу также приравнивается немотивированная неявка (за исключением болезни, срочной командировки, подтвержденных соответствующими документами) Участника в офис Застройщика для подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, уклонение от подписания акта приема-передачи квартиры или намеренное затягивание подписания акта приема-передачи, смена адреса или телефона без письменного уведомления Застройщика, не позволяющее Застройщику проинформировать Участника об окончании строительства, а также написание на имя Застройщика необоснованных замечаний о качестве и сроках осуществления строительства Объекта долевого строительства.

5.5. В случае непринятия, отказа от принятия или необоснованного уклонения от приемки Участником законченного строительством объекта долевого участия (на условиях, указанных в п. 5.3. настоящего договора) с момента истечения срока принятия объекта долевого участия все обязательства по уплате

коммунальных платежей (электроэнергия, вода), а также расходы по техническому обслуживанию квартиры обязаны выполнять Участник, а также возмещать ущерб, причиненный заливом других квартир из Объекта долевого строительства. К тому же, с указанного момента риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нем имущества падает на Участника долевого строительства.

5.6. В случае если, строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. В таком случае изменение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства подлежит изменению по соглашению Сторон, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

6.2. Настоящий договор действует до момента передачи Участнику квартиры по акту приема-передачи, с подписанием которого обязательства Застройщика считаются исполненными, а договор - прекращенным.

6.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора либо потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ, и в установленном ими порядке.

6.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

6.5. При расторжении настоящего Договора составляется соглашение о расторжении, которое подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области. Денежные средства, внесенные Участником долевого строительства, подлежат возврату в течение 6 (шести) месяцев с момента государственной регистрации соглашения о расторжении договора долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Воронежской области.

6.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

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

7.1. Участник долевого строительства, вправе уступить права требования на Объект долевого строительства третьим лицам по настоящему Договору 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.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику Цены настоящего Договора в уступаемой части и исполнения всех обязательств по настоящему Договору в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (далее по тексту настоящего Договора - «ГК РФ»).

7.3. О намерении произвести уступку права требования по настоящему Договору, Участник долевого строительства письменно уведомляет Застройщика. Участник долевого строительства в последующем обязан письменно 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 заверенную копию) в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации такого Соглашения (договора).

7.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.5. Расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией договора уступки, включая предоставление соглашения о передаче/ уступке, оплату государственной пошлины в орган, осуществляющий государственную регистрацию, несут либо Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого



строительства (лицо, которому переданы/уступлены права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором).

## **8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства Многоквартирного дома:

- земельные участки, находящиеся в собственности Застройщика согласно указанных документов-оснований в п.п.1.3.1. п.1.3. настоящего Договора, на которых ведется строительство Многоквартирного жилого Дома Застройщиком.

- строящийся на этих земельных участках Многоквартирный жилой дом.

При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие на раздел, объединение, перераспределение земельного участка, находящегося в собственности у Застройщика для строительства Многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Воронеж, пер. Политехнический, 4, а также на выдел из данного земельного участка.

8.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на него.

8.3. С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного жилого дома и не являющиеся Объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

8.4. Застройщик подтверждает и гарантирует, что до подписания настоящего Договора Объект долевого участия никому не продан, никому не заложен, не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

9.2. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по регистрации настоящего Договора, а также при уклонении Участника долевого строительства от регистрации необходимых дополнительных соглашений, вытекающих из взаимоотношений Сторон настоящего Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора либо произвести перерасчет Цены настоящего Договора, увеличив ее на стоимость затрат, необходимых для выполнения указанных требований.

9.3. В случае несоблюдения Участником долевого строительства требований снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, воды, подачи электроснабжения, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний, в размере и сроке, указанном в предъявляемом требовании Застройщиком.

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

10.1. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие, как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.3. Действие обстоятельств непреодолимой силы должно быть документально подтверждено. В качестве доказательства принимаются документы Торгово-промышленной палаты, гидрометцентра, соответствующие правовые акты государственных или муниципальных органов, а также судебные акты.

### **11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

11.1. Стороны будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров и направления претензий. Срок ответа на претензию составляет 10 (десять) рабочих дней с момента ее получения.

11.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

### **12. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

12.2. Застройщик вправе уступить свои требования к Участнику долевого строительства третьим лицам полностью или частично без согласия Участника долевого строительства в соответствии с ГК РФ, о чем обязуется письменно уведомить Участника долевого строительства.

12.3. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого участия несет новый участник долевого строительства.

Стороны допускают отклонение общей площади квартиры в пределах 0,5 кв.м. (в сторону уменьшения либо увеличения) по результатам замера БТИ (без учета площади лоджий) от площади, указанной в предмете настоящего договора без каких-либо доплат любой из сторон.

Если отклонение площади (без учета площади лоджий) превышает 0,5 кв.м., то до подписания акта приема-передачи необходимо произвести расчеты (превышение или уменьшение) с учетом стоимости 1 кв.м., установленной настоящим договором.

12.4. Срок исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору может быть продлен Застройщиком на 6 месяца без заключения между сторонами соответствующего соглашения в письменной форме. Этим условием Стороны уважают риск осуществляемой строительной деятельности, а также риск приобретения строительного материала, его аккуратной поставки, транспорта и др., особенно поведение сотрудников при исполнении договоров о строительстве (поставки, подряда, оказания услуг, выполнения работ и др.), которые Застройщик с ними заключит и другие риски. Шестимесячное продление срока не обусловит какие-либо последствия для Застройщика касательно его имущественно-правовой ответственности.

Застройщик имеет право продления срока строительства на 6 месяца без заключения между сторонами соответствующего соглашения в письменной форме и в случае остановки строительства, вызванного форс-мажором.

Любое возможное изменение или дополнение плановой документации, а также и другие действия, предпринятые со стороны муниципальных или государственных органов, которые бы обусловили остановку или задержание строительства, и тем самым вызвало продление строительных работ, также дает право Застройщику на то, что ему не будет подсчитываться возмещение ущерба со стороны Участника долевого строительства.

12.5. По настоящему Договору Участник долевого строительства не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений в Многоквартирном жилом доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения в Многоквартирном жилом доме принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника долевого строительства.

### **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также другими нормативными правовыми актами.

13.2. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, один экземпляр - Застройщику, два экземпляра – Участнику долевого строительства и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

13.3. Застройщик вправе завершить строительство и передать квартиру (п.1.5.) Участнику по акту приема-передачи раньше предусмотренного договором срока.

13.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору, в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

Участник долевого строительства подтверждает, что указанные в настоящем Договоре реквизиты Участника долевого строительства записаны с его слов и являются верными и актуальными на день подписания настоящего Договора.

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 представленным 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 другой Стороной соответствующего уведомления об их изменении будет считаться должным и надлежащим.

13.5. 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 настоящего Договора, а также, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. При подписании настоящего 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.

13.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

#### ***14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН***

##### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

##### **ЗАСТРОЙЩИК**

**ООО «Специализированный застройщик  
«Парнас-2001»**

ИНН/КПП 3665032047/366501001

394019, г. Воронеж, ул. 9 Января, д.107.

Р/с 40702810513000026819

Центрально - Черноземный банк ПАО

Сбербанк г. Воронеж,

к/с 3010181060000000681,

БИК 042007681

Директор \_\_\_\_\_ **Мачнев И.В.**

М.П.

Приложение №1  
к Договору № от.09.2019г.  
квартира этаж  
в доме пер. Политехнический, 4

Директор  
ООО «Специализированный застройщик «Парнас-2001»

\_\_\_\_\_ Мачнев И.В

Участник долевого строительства

