

ДОГОВОР № 1/____
долевого участия в строительстве

г. Воронеж.

.....12.2025 года.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РСМУ-5», именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице генерального директора **Карандеева Александра Михайловича**, действующего на основании Устава, и _____, именуемая в дальнейшем **Участник долевого строительства**, при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является освоение объёмов строительства объекта капитального строительства **«Многоквартирные, многоэтажные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом по адресу: г. Воронеж, ул. Пойменная, д. 43 1 этап»**, с основными характеристиками в соответствии с Приложениями №1, №2 к настоящему Договору, путем прямого и опосредованного привлечения материальных, денежных и иных средств Участника долевого строительства, которому по окончании строительства и получении разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передается в собственность _____ **квартира № _____ на _____ этаже, общей проектной площадью, без учета лоджий/балконов – _____ кв. метров, проектной площадью, включающей лоджии/балконы – _____ кв. метров, общей приведенной площадью – _____ кв. метров, состоящей из суммы общей проектной площади и площади лоджий/балконов, определенных с использованием понижающего коэффициента 0,5 для площади лоджии и коэффициента 0,3 для площади балкона, соответствующая основным характеристикам, приведенным в Приложениях №1, №2, №3, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (далее – Квартира или Объект).**

Изменения в характеристики Квартиры могут быть внесены Застройщиком в одностороннем порядке до момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства, согласно любому из утвержденных Застройщиком вариантов характеристик Квартиры.

Указанный жилой дом расположен на земельном участке по адресу: Воронежская область, г Воронеж, ул Пойменная с кадастровым номером **36:34:0516002:11926** (далее по тексту – Земельный участок).

План Квартиры, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), а также содержащий информацию о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов в жилом помещении приведен в Приложениях № 1, 2 являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Изображения бытовой техники, сантехнических изделий, направления открывания дверей и т.п. в Приложениях № 1, носят условный характер и не являются согласованием Сторонами каких-либо обязательств.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

- Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на имущество и сделок с ним 28.07.2025 г. сделаны записи регистрации: № 36:34:0516002:11926-36/069/2025-8;

- разрешения на строительство № 36-34-077-2025, выданного 31.07.2025 г. Администрацией городского округа город Воронеж

- проектно-сметной документацией, утвержденной Застройщиком;

- опубликованной и (или) размещенной проектной декларации в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

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

Информация о застройщике многоквартирного жилого дома, разрешительная и проектная документация, проектная декларация размещены на сайте наш.дом.рф.

1.3. Планируемый срок окончания строительства Объекта долевого строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – **4 квартал 2028 года**. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи – **1 квартал 2029 года**.

Передача Участнику долевого строительства объекта долевого строительства в указанный в настоящем пункте срок, осуществляется только в случае полной оплаты Участником долевого строительства Цены договора.

Застройщик не несет ответственности за нарушение указанного в настоящем пункте срока, если такое нарушение произошло не по ее вине.

Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию может быть изменен в случае изменения разрешительной и проектной документации на строительство, а также по иным, не зависящим от Застройщика причинам. При возникновении неблагоприятных погодных условий, исключающих возможность качественного выполнения строительных работ в соответствии со СНиП, Застройщик также имеет право, соразмерно перенести срок сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта, обязан направить Участнику соответствующее уведомление об изменении срока сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. Уведомление осуществляется любым способом, в том числе, путем направления Участнику долевого строительства электронного письма на адрес, указанный в п. 8 Договора, либо СМС-сообщения на номер телефона, указанный в п. 8 Договора, либо направления мгновенного сообщения с помощью сети Интернет (мессенджеры MAX, Telegram и другие), либо посредством телефонного звонка.

Застройщик вправе досрочно исполнить свою обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

1.4 Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

2. Цена Договора и порядок оплаты

2.1. Цена настоящего Договора на момент заключения настоящего Договора определяется как произведение размера общей приведенной площади объекта долевого строительства на цену 1 кв. метра общей приведенной площади объекта долевого строительства с учетом предоставленной скидки.

Цена 1 кв. метра общей приведенной площади объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора _____ (_____ копеек).

Цена настоящего Договора на момент заключения настоящего Договора составляет _____).

Указанная цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

В цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

2.2. Финансирование строительства жилого дома осуществляется Участником долевого строительства на следующих условиях:

Сумму в размере _____ Участник долевого строительства оплачивает путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк России (далее – Банк/Эскроу-агент/Акцептант).

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Домклик», открытого в операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве по следующим реквизитам: № счета эскроу _____.

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

- наименование: ПАО «Сбербанк России»,
- место нахождения Банка: 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19,
- ИНН 7707083893 ОГРН 1027700132195
- тел. 8(800)555-55-50,
- эл. почта mail@ccb.sbrf.ru

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

2.3 Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу – **6 (шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию**, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Эскроу-агент обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующего документа:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке и Выписку из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, удостоверяющую государственную регистрацию настоящего Договора, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

2.4. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику долевого строительства на счет Участнику долевого строительства, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 2.3 настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;
- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;
- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.5. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся 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.

2.6. Стороны допускают отклонение общей площади (без учета площади балконов и лоджий) по результатам технической инвентаризации органами БТИ передаваемого Участнику долевого строительства Объекта от общей проектной площади Объекта (без учета площади балконов и лоджий) в пределах 5 (пяти) процентов, а равно отклонение общей площади передаваемого Участнику долевого строительства Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) от общей проектной площади Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) в указанных пределах.

Если общая фактическая площадь Объекта (без учета площади балконов и лоджий) превысит общую проектную площадь Объекта (без учета площади балконов и лоджий), а равно общая фактическая площадь передаваемого Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) превысит общую проектную площадь Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) более чем на 5 % (пять) процентов соответственно, то Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика оплатить Застройщику разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта, указанной в пункте 2.1 настоящего договора.

Уведомление осуществляется любым способом, в том числе, путем направления Участнику долевого строительства электронного письма на адрес, указанный в п. 8 Договора, либо СМС-сообщения на номер телефона, указанный в п. 8 Договора, либо направления мгновенного сообщения с помощью сети Интернет (мессенджеры MAX, Telegram и другие), либо посредством телефонного звонка.

Если фактическая общая площадь Объекта окажется меньше общей проектной площади Объекта (без учета площади балконов и лоджий) а равно общая проектная площадь передаваемого Объекта (с учетом площади балконов и лоджий) окажется меньше общей фактической площади передаваемого Объекта (с учетом балконов и лоджий) более чем на 5 % (пять) процентов, то Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта, указанной в пункте 2.1. настоящего договора, в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения письменного заявления Участника долевого строительства.

До момента внесения денежных средств (доплаты) на расчетный счет Застройщика Квартира считается не оплаченной, у Застройщика не возникает обязательство по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

2.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в настоящем разделе, более чем на 2 месяца Цена настоящего договора увеличивается на 3 % (три процента).

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в настоящем разделе, более чем на 3 месяца Цена настоящего договора увеличивается на 5 % (пять процентов).

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в настоящем разделе, более чем на 4 месяца Цена настоящего договора увеличивается на 10 % (десять процентов).

При наличии указанных в настоящем пункте фактов нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования Застройщик направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление о необходимости погашения задолженности и уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования (далее по тексту настоящего пункта – уведомление) с проектом дополнительного соглашения об увеличении цены Договора. Дополнительное соглашение подлежит заключению сторонами в установленном законом порядке, и своим содержанием изменяет согласованные условия Договора относительно цены Договора и порядка ее оплаты. При этом Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать момент, когда он направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление.

Участник долевого строительства обязуется подписать указанное дополнительное соглашение не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления, и не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания осуществить мероприятия по подаче дополнительного соглашения на государственную регистрацию.

Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора, установленную в соответствии с настоящим пунктом, в срок не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации дополнительного соглашения.

При отказе Участника долевого строительства от возмещения разницы, либо неосуществлении им действий, предусмотренных настоящим пунктом после получения уведомления, Застройщик вправе расторгнуть договор в порядке, установленном ст. 5, ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, после любого из указанных в настоящем пункте периодов просрочки.

3. Обязательства и заверения Сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Организовать работу по строительству жилого дома, указанного в предмете настоящего Договора.

3.1.2. По окончании строительства дома и выполнения Участником долевого строительства обязательств по финансированию строительства в объеме, определенном в настоящем Договоре, передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Квартиру, определенную в предмете настоящего Договора, инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

Застройщик письменно, не позднее, чем за месяц до начала срока передачи Объекта долевого строительства, который будет указан в Уведомлении Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, но в пределах срока, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

Уведомление осуществляется любым способом, в том числе, путем направления Участнику долевого строительства электронного письма на адрес, указанный в п. 8 Договора, либо СМС-сообщения на номер телефона, указанный в п. 8 Договора, либо направления мгновенного сообщения с помощью сети Интернет (мессенджеры MAX, Telegram и другие), либо посредством телефонного звонка.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Обеспечить финансирование строительства жилого дома на условиях, установленных настоящим Договором.

3.2.2. Участник долевого строительства в течение срока, указанного в уведомлении о готовности Объекта долевого строительства к передаче, но не позднее даты указанной в п. 1.3 настоящего Договора, обязан прибыть к Застройщику, принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт Объекта долевого строительства, а также договор на техническое обслуживание и эксплуатацию Объекта долевого строительства и многоквартирного дома с организацией, обслуживающей указанный многоквартирный дом.

В случае, если Участник долевого строительства уклоняется от приемки Объекта долевого строительства, что в частности выражается в следующем: неполучение Участником долевого строительства уведомления от Застройщика, направленного Застройщиком в соответствии с п. 3.1.2. настоящего Договора, в частности, в связи с отказом Участника долевого строительства от получения уведомления, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем договоре почтовому адресу; необоснованного не подписания Участником долевого строительства передаточного акта Объекта долевого строительства; неявка Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом обязанность Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг за Объект долевого строительства и за общее имущество в многоквартирном доме, причитающееся Участнику долевого строительства, считается возникшей, а риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.2.3. До подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры Участник долевого строительства обязуется известить Застройщика об обнаруженных недостатках в жилом помещении (квартире). Явные недостатки выявляются при осмотре жилого помещения (квартиры) и обязательно должны быть отражены до подписания акта приема-передачи жилого помещения. Устранение указанных замечаний осуществляется Застройщиком в срок не более 60 рабочих дней. В случае не уведомления Застройщика об обнаруженных явных недостатках, Участник долевого строительства не вправе в дальнейшем предъявлять требования об их устранении.

3.2.4. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет оформляет право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2.5. После подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта, Участник долевого строительства обязан заключить договор на управление, эксплуатацию и обслуживание Объекта в соответствии с требованием статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. А также самостоятельно оплачивать расходы, связанные с эксплуатацией, обслуживанием, содержанием (текущий и капитальный ремонт Объекта), оплате коммунальных услуг согласно договору, заключенному между Участником долевого строительства и организацией, осуществляющей управление домом. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставления жилищно-коммунальных услуг после подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта, не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

3.2.6. После подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта, Участник долевого строительства обязан в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта, зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

3.2.7. Участник долевого строительства после государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, обязан в течении 3 (трех) дней передать Застройщику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

3.2.8. При неисполнении Участником долевого строительства обязанности предусмотренной п.3.2.5. настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику расходы, понесенные в связи с самостоятельной регистрацией Застройщиком права собственности на Объект долевого строительства за Участником долевого строительства в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

3.2.9. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности жилое помещение (квартиру) не производить без письменного разрешения Застройщика ремонтно-строительные работы, переустройство и перепланировку, перенос коммуникаций, инженерных сетей, не врезать в дверь замки, не устанавливать двери, не вселяться в объект долевого строительства. В случае нарушения указанного обязательства Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику причиненные такими действиями убытки. После регистрации права собственности на жилое помещение (квартиру) Участник долевого строительства обязуется проводить ремонтно-строительные работы, переустройство и перепланировку, перенос коммуникаций, инженерных сетей в порядке, предусмотренном действующим законодательством. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Участник долевого строительства несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

3.2.10. Участник долевого строительства обязуется нести расходы по эксплуатации и коммунальному обслуживанию Квартиры с момента передачи Участнику долевого строительства Квартиры по передаточному акту (акту приема-передачи)

или иному документу о передаче Квартиры Участнику долевого строительства, включая, но, не ограничиваясь, ордер на заселение, или договор найма, или односторонний акт о передаче объекта, составленный Застройщиком

3.2.11. Установка Участником долевого строительства наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции осуществляется только после приемки Квартиры по акту приема-передачи в соответствии с:

- Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

- Правилами благоустройства территории городского округа город Воронеж, утвержденные решением Воронежской городской Думы от 19.06.2008 г №190-II;

- Постановлением Администрации городского округа город Воронеж от 21.10.2015 г. №806 «Об утверждении Дизайн – регламента «Внешний вид фасадов здания и сооружений в городском округе город Воронеж»;

- нормами действующего законодательства.

3.3. Уступка (передача) права требования исполнения обязательств по настоящему Договору может быть осуществлена Участником долевого строительства непосредственно после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области и выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по финансированию согласно пункту 2.2. Договора в полном объеме. Уступка допускается до подписания сторонами акта приема-передачи.

Участник долевого строительства несет обязанность по направлению Застройщику уведомления о заключении соглашения об уступке права требования (далее - Соглашения), причем Первоначальный участник долевого строительства обязан направить уведомление о подписании Соглашения в срок, не позднее 10 дней с даты подписания, а Новый участник долевого строительства – о государственной регистрации соглашения в срок, не позднее 10 дней с даты государственной регистрации. Все уведомления направляются ценным письмом с описью вложений либо передаются Застройщику лично Участником долевого строительства или полномочным представителем Участника долевого строительства с отметкой о получении.

При уступке к Новому участнику долевого строительства (цессионарию) переходят все права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации соглашения в установленном законом порядке. В случае уступки права требования в части отдельных помещений к Новому участнику долевого строительства (цессионарию) переходят права и обязанности по настоящему Договору в отношении соответствующих помещений.

В случае не направления уведомлений в адрес Застройщика о заключенном соглашении и его государственной регистрации, обязательства Застройщика по настоящему Договору прекращаются их исполнением Участником долевого строительства (Застройщика уведомили надлежащим образом).

3.4. Риск порчи или случайной гибели квартиры переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства с даты подписания акта приема-передачи либо иного документа о передаче Квартиры, в том числе одностороннего акта, составленного Застройщиком.

3.5. Застройщик гарантирует, что Объект, а также права требования на получение его в собственность на дату заключения настоящего Договора не обременены какими-либо правами третьих лиц.

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

3.7. Участник долевого строительства уведомлена о том, что фасад многоквартирного жилого дома, а также иные ограждающие несущие и ненесущие конструкции в соответствии с действующим законодательством являются общим имуществом. 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.

3.8. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право самостоятельно вносить изменения в разрешительную, проектно-сметную документацию, технико-экономические показатели многоквартирного жилого дома и/или Квартиры, в том числе, но не ограничиваясь, в части увеличения/уменьшения площади застройки здания, площади жилого здания, площади квартир, площади помещений общего пользования, количества/общей площади нежилых встроенно-пристроенных помещений/подвалов/технических этажей, изменение назначения помещений, изменение состава благоустройства придомовой территории, плана благоустройства, общей площади и границ земельного участка, а также возможность размещения (строительства) на земельном участке иных многоквартирных домов, инженерных и иных сооружений, коммуникаций, а также возможность размещения подземного паркинга.

Данные изменения не ставятся в зависимость от первоначальной проектно-сметной документации, разрешительной документации и не являются существенными изменениями проектно-сметной, разрешительной документации строящегося многоквартирного дома в состав которого входит объект долевого строительства, дающими право Участнику долевого строительства на расторжение Договора в соответствии с п.1.1. ст.9 ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ за исключением существенного изменения проектной документации объекта строительства в части площади Квартиры (п.2.6. настоящего Договора).

Указанные изменения не являются основанием для изменения цены Договора.

4. Гарантии качества

4.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченным строительством многоквартирного дома предъявляемым к ним требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия Квартиры строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

4.2. В случае, если Объект долевого строительства построен/создан Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и/или обязательных требований, предусмотренных действующим законодательством, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков; в срок, согласованный Сторонами, при условии подтверждения указанных в настоящем пункте отступлений вступившим в законную силу решением суда или третьим лицом (экспертной организацией), выбранным Сторонами по взаимному согласованию, оформленному в письменной форме.

4.3. Участник долевого строительства с проектной документацией и правилами эксплуатации Объекта долевого строительства ознакомлен.

4.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года, и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику по передаточному акту.

4.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства составляет 3 года и 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. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его части, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченным им третьим лицом.

4.6. Сторонами согласовано, что первым требованием, которое Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Объекта долевого строительства (квартиры), является требование безвозмездного устранения недостатков. В этом случае срок устранения недостатков Застройщиком устанавливается в 60 рабочих дней с момента получения Застройщиком соответствующего требования от Участника долевого строительства.

4.7. Участник долевого строительства, обнаружив недостатки в Объекте долевого строительства (квартира) при ее приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте осмотра квартиры либо в ином согласованном Сторонами документе были оговорены эти недостатки. Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства (квартиру) без проверки лишается права ссылаться на недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).

При этом Стороны, применяя по аналогии права п.п. 2 и 3 ст. 720 ГК РФ, соглашаются, что Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Участником долевого строительства, но не были выявлены им при приемке Объекта долевого строительства (квартиры) и/или не были зафиксированы в соответствующем акте, и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные в акте.

4.8. Не являются недостатками и/или нарушением требований к качеству (ухудшением качества Квартиры):

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

- проектное и/или фактическое изменение, предусматривающее возникновение (удаление) козырьков подъездов, перил лестниц Объекта, сетей электро-, водо-, теплоснабжения на лестничных площадках и т.д.

4.9. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству объекта долевого строительства следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в объекте (и, соответственно, в проектной документации):

- создание в коридорах лестничных площадок, тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация;
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь Квартиры, в пределах 5 % проектной площади;
- замена видов и типов электрических концевых приборов (розеток, выключателей);
- замена видов и типов оконных стеклопакетов;
- замена видов и типов отопительных батарей;
- замена видов и типов входной двери;
- замена видов и типов приборов учета, электрического щитка;
- отклонение помещений, входящих в состав квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации;
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне квартиры Участника долевого строительства;
- появление или удаление козырьков подъездов, пандусов, перил лестниц объекта;

- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов, элементов фасадной отделки и декора при условии, что они не затеняют Квартиру Участника долевого строительства;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- несоответствие (отклонение) положениям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе;

- иные изменения, производимые Застройщиком в многоквартирном доме и/или Квартире без согласования (уведомления) Участника долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

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

4.10. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры понимается:

- отклонение общей площади Квартиры без учета лоджий/балконов по результатам технической инвентаризации от общей проектной площади Квартиры без учета лоджий/балконов **более, чем на 5 (пять) процентов**, а равно отклонение площади Квартиры с учетом лоджий/балконов от проектной площади, включающей лоджии/балконы, в указанных пределах;
- непригодность Квартиры в целом либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания по критериям, установленным действующим законодательством.

4.11. Не признается существенным нарушением требований о качестве Квартиры в случае, если в соответствии с условиями настоящего Договора в качестве одной из характеристик Квартиры указано наличие лоджии, однако, в результате строительства многоквартирного дома и проведения его технического учета и инвентаризации будет установлено, что в Квартире фактически имеется балкон (не лоджия) или наоборот.

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

4.13. Стороны согласовали, что качество внутренней отделки, монтаж дверных, оконных и балконных блоков должны соответствовать требованиям Приказа Минстроя России от 19.02.2025 N 91/пр «Об утверждении минимальных требований к результату производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки».

5. Порядок регистрации Договора

5.1. Участник долевого строительства обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания договора долевого участия зарегистрировать договор в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

5.2. Участник долевого строительства принимает на себя все обязательства в части расходов, связанных с заключением дополнительных соглашений (в т.ч. и в связи с расторжением договора), а также осуществляет все необходимые действия и несет все расходы, связанные с оформлением квартиры в собственность.

6. Ответственность сторон и другие условия

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

6.2. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств о оплате по Договору в сроки, предусмотренные Договором, она уплачивает Застройщику пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

6.3. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных п. 3.2.1 настоящего Договора, дает Застройщику право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем (внесудебном) порядке с направлением соответствующего уведомления Стороне 2. Датой расторжения настоящего Договора будет считаться дата направления вышеуказанного уведомления о расторжении.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Законодательством, Застройщик обязана возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в порядке, предусмотренном Законодательством.

6.4. При расторжении Договора по любому из оснований, Участник долевого строительства возвращает Застройщику все исполненное (полученное) по сделке в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента расторжения Договора.

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры Участник долевого строительства обязана уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки исполнения обязательств по принятию Квартиры, а кроме того Участник долевого строительства обязана возместить Застройщику затраты на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома и Квартиры пропорционально доле Участника долевого строительства за период с момента получения уведомления о завершении строительства Квартиры до момента подписания передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры.

6.8. Застройщик не несет установленной действующим законодательством ответственности за нарушение срока передачи квартиры Участнику долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Квартиры, в том числе в случае, если акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приемки, установленных настоящим Договором, и при отсутствии для Участника долевого строительства установленных настоящим Договором и действующим законодательством причин и оснований отказа Участника долевого строительства от приемки Квартиры и/или не подписания акта.

6.9. В случае расторжения/прекращения Договора Сторонами по любым основаниям (за исключением его надлежащего исполнения), возврат денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства производится Застройщику течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения/прекращения Договора на счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО Сбербанк России с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

7. Прочие положения

7.1. 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 в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

7.2. 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 (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, 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 предмета залога, указанного в разделе 1 настоящего Договора, и на последующую государственную регистрацию права собственности (аренды) Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении объекта.

В случае возведения на земельном участке иных многоквартирных домов Участник долевого строительства дает согласие на последующий залог земельного участка в соответствии с п.1 ст.13 ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства иных многоквартирных домов, возводимых на земельном участке.

7.3. 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 Участника долевого строительства о необходимости заключения в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договора с организацией, осуществляющей обслуживание жилого дома.

7.5. Все споры, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут решать, прежде всего, по обоюдному согласию путем переговоров. Досудебный претензионный порядок является обязательным. Срок рассмотрения претензий 10 календарных дней. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров, споры подлежат рассмотрению судом по месту нахождения Застройщика.

7.6. Стороны настоящего Договора обязаны уведомить друг-друга об изменении своего адреса, телефона, паспортных данных и иных реквизитов в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения в письменном виде.

7.7. Изменения и дополнения к настоящему Договору вносятся соглашениями сторон, оформленными в письменном виде.

7.8. Согласно ч.1.2. ст.9 ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Стороной 2 и соответствует предусмотренным указанным ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке. В то же время, Стороны договорились о возможности прекращения обязательств по настоящему Договору по инициативе Участника долевого строительства предоставлением отступного на нижеследующих условиях.

Участник долевого строительства вправе обратиться с заявлением к Застройщику о желании расторгнуть Договор с предоставлением отступного. Застройщик в течение 30 дней с момента получения указанного заявления вправе либо принять предложение Участника долевого строительства либо отказать в расторжении Договора, не совершая никаких действий, направленных на подписание соглашения о расторжении Договора.

В случае расторжения настоящего Договора на условиях настоящего пункта, Застройщик в сроки, предусмотренные действующим законодательством, возвращает Участнику долевого строительства внесенные денежные средства,

подтвержденные платежными документами, за вычетом суммы отступного, составляющей 10% (десять процентов) от цены Договора. Денежные средства возвращаются без оплаты процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства.

Стороны соглашаются и признают, что положения настоящего пункта предоставляют Участнику долевого строительства дополнительные права и возможности прекращения обязательств по настоящему Договору, не ограничивают Участника долевого строительства в возможности реализации прав, не ограничивают и не отменяют иные права Участника долевого строительства на расторжение Договора и прекращение обязательств по основаниям, установленным действующим законодательством.

7.9. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 – «План квартиры»;

Приложение № 2 – «Основные характеристики многоквартирного жилого дома»;

Приложение № 3-«Основные характеристики отделки объекта долевого строительства (квартиры)».

8. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"РСМУ-5" Юридический адрес: 394068, г. Воронеж, ул.
Беговая, д. 2/3, помещ. 10/1.**

ИНН 3662308561, ОГРН 1243600002139
КПП 366201001, р/сч 40702 810 4 4071 0001846
ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101 810 4 0000 0000225,
БИК 044525225, Тел./факс: +7 (473) 234-92-92

Участник долевого строительства:

**ФИО
телефон
e-mail**

_____/_____

Генеральный Директор

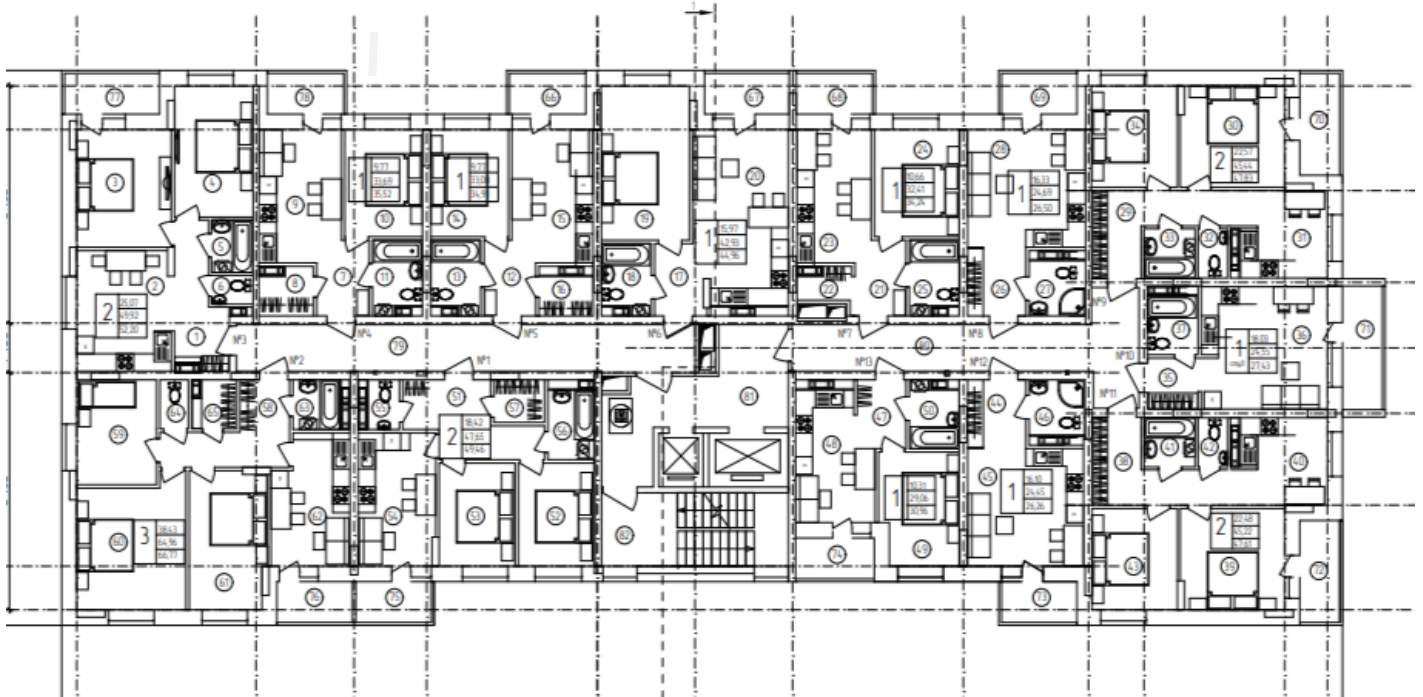
_____/ Карандеев А.М./
(подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору № 1/___ долевого участия в строительстве

План квартиры

Этаж №	Квартира – №
--------	--------------



Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РСМУ-5"»**

Генеральный Директор

_____/ Карандеев А.М./

Участник долевого строительства:

_____/ _____

Основные характеристики многоквартирного жилого дома.

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1.	Количество этажей	21
2.	Общая площадь	14 945,21 кв.м
3.	Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
4.	Материал перекрытий	монолитные железобетонные
5.	Класс энергоэффективности	В
6.	Сейсмостойкость	6 баллов

Основные характеристики объекта долевого строительства (квартиры)

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1	Назначение	Жилое
2	Этаж	2 (второй)
3	Вид передаваемой квартиры	Без отделки
4	Общая проектная площадь (без учета лоджий/балконов)	33,69
5	Общая приведенная площадь (с учетом понижающего коэффициента 0,5/0,3 для лоджий/балконов соответственно)	35,52
6	Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий	Описание характеристики (кв. м.)
6.1.	Прихожая	4,66
6.2.	Гардеробная	2,86
6.3.	Кухня-Столовая	12,30
6.4.	Жилая комната	9,77
6.5.	Санузел	4,10
5.6.	Лоджия	3,66

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"РСМУ-5"

Генеральный Директор

_____ / Карандеев А.М./
 (подпись)

Участник долевого строительства:

_____ / _____

Основные характеристики отделки объекта долевого строительства (квартиры):

1 Холодное и горячее водоснабжение:

- Ввод х/г водоснабжения
- установка приборов учета

2 Канализация:

- Ввод из стояка

3 Отопление:

- Ввод стояка под установку прибора отопления

4 Электроснабжение:

- устанавливается электрощиток с автоматами.

5 Двери и окна:

- оконные блоки, балконные двери, подоконники – устанавливаются из ПВХ индивидуального изготовления, заполнение из двухкамерного стеклопакета.
- входные двери – металлические;

6 Вентиляция:

- естественная вентиляция осуществляется через каналы железобетонных вентиляционных блоков.

7 Устанавливаются приборы учета.

Застройщик оставляет за собой право на внесение изменений в проектно-сметную документацию, не ухудшая технико-экономических и эксплуатационных показателей квартиры.

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РСМУ-5"»**

Генеральный Директор

_____/ Карандеев А.М./
(подпись)

Участник долевого строительства:

_____/ _____