

Договор № _____/20__
участия в долевом строительстве

город Омск

«__» _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АВАНТ» (местонахождение: 644065, г. Омск, улица Заводская, дом 2, помещение 3П, офис 10; ИНН/КПП 5505212743/550101001, ОГРН 1115543044726), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Юрченко Владимира Сергеевича (09 ноября 1990 года рождения, место рождения: гор. Омск, паспорт гражданина РФ 52 11 035761, выдан 14.07.2011, ОУФМС России по Омской обл. в Кировском Административном округе города Омска, код подразделения 550-001, зарегистрирован по адресу: г. Омск, ул. Дмитриева, д. 17, корп. 1, кв. 1), действующего на основании доверенности (50 АБ 4950745), выданной директором ООО «Специализированный застройщик «АВАНТ» Юрченко Натальей Владимировной, удостоверенной нотариусом Одинцовского нотариального округа Московской области Кулишовой Р.Т., зарегистрировано в реестре за № 50/429-н/50-2020-22-298 от 13.10.2020 г., с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации _____ (_____ г.р., паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, адрес: _____), действующий от своего имени и в своих интересах, лично, в соответствии с гражданской правоспособностью, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

при одновременном упоминании сторон-участниц сделки совместно именуемые «**Стороны**», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту договора - Закон № 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ

1.1. По настоящему Договору участия в долевом строительстве (далее по тексту – Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом (далее по тексту – Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства (далее по тексту – «**Квартира**») Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру по акту приема-передачи на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение (Квартира), общее имущество в многоквартирном жилом доме, подлежащие передаче Участнику после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, и входящие в состав указанного Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Участника, доля в праве общей долевой собственности на земельный участок совместно с другими участниками долевого строительства.

1.3. Объектом осуществляемого Застройщиком строительства является – «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и отдельно-стоящим подземным гаражом-стоянкой по проспекту Карла Маркса в Ленинском АО г. Омск» - 2 этап строительства. Общей площадью Объекта – 15 182,07 кв.м., количество этажей (включая подземные) – 10, Этажность (количество надземных этажей) – 9, количество жилых этажей – 8, площадь застройки – 2580,88 кв.м., материал наружных стен – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов, материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные, класс энергоэффективности – «В», класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

Распоряжением Администрации Ленинского административного округа города Омска от 16.11.2020г. № 777 Объекту установлена почтово-адресная нумерация: 644048, город Омск, проспект Карла Маркса, дом 40.

1.4. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, относящемся к категории земель населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – многоквартирные жилые дома средней этажности (5-10 этажей, гаражи-стоянки наземные многоэтажные, подземные, для многоквартирной застройки, общей площадью 10650,0 кв.м., кадастровый номер участка 55:36:090301:74, адрес (местоположение): Омская область, г. Омск, Ленинский АО, пр-кт Карла Маркса.

Указанный земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, запись в Едином государственном реестре недвижимости: 55-55-01/069/2014-948 от 09.04.2014 г.

Указанный земельный участок находится в обременении у ПАО СБЕРБАНК в соответствии с договором ипотеки № 8634.02-20/042-4И от «16» октября 2020г., зарегистрированным «29» октября 2020г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, номер регистрации: 55:36:090301:74-55/092/2020-6

1.5. Строительство Объекта осуществляется на основании Разрешения на строительство № 55-гу55301000-83-2020, выданного Застройщику «08» сентября 2020г. Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска, с учетом распоряжения Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска № 1189 от «29» сентября 2020г., распоряжение Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска № 805 от «25» августа 2021г.

1.6. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Объекта, размещена в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства.

1.7. Застройщик гарантирует, что надлежащим образом исполняет все требования действующего законодательства, имеет в наличии проектную декларацию, разрешения соответствующих государственных органов, необходимых для осуществления строительства Объекта.

1.8. Застройщик уведомляет Участника, что на земельном участке с кадастровым номером: 55:36:090301:74 осуществляется строительство иного объекта строительства, а именно: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и отдельно-стоящим подземным гаражом-стоянкой по проспекту Карла Маркса в Ленинском АО г. Омск» - 1 этап строительства, без привлечения денежных средств граждан в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2020) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором, после завершения строительства Объекта, получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, выполнения со стороны Участника обязательств по оплате за Квартиру, Застройщик обязуется передать Участнику: квартиру № ____ (строительный), общей площадью по проекту ____ (_____) кв.м., проектной общей площадью квартиры, без учёта площади (лоджий и балконов) ____ (_____) кв.м., жилой площадью ____ (_____) кв.м., расположенную на _ (_____) этаже Объекта.

Местоположение Квартиры на поэтажном плане Объекта определяется согласно Приложению №1 к настоящему Договору.

2.2. Инвестируемая площадь объекта долевого строительства – сумма общей инвестируемой площади квартиры (с учетом площади помещений вспомогательного использования - лоджий и балконов), которая определяется в соответствии с проектной документацией на многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Инвестируемая площадь объекта долевого строительства – Квартиры – составляет ____ кв.м.. Площадь Квартиры уточняется после инвентаризации и оформления технического плана Объекта. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

2.3. Учитывая, что Застройщик передает Квартиру Участнику не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, предполагаемый срок получения которого – 4 квартал 2023 года (в соответствии с проектной декларацией, но не позднее 08.12.2023 г.), срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику устанавливается Сторонами не позднее 6 (шести) месяцев со дня получения соответствующего разрешения.

2.4. До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с Проектной декларацией и иными документами, обязательными к размещению к размещению Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Участник подтверждает, что содержание указанных документов ему понятно и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию и пр., в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства.

2.5. Характеристики земельного участка, поименованного в п. 1.4. Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

2.6. Настоящим Участник дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, поименованного в п. 1.4. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проекта планировки, проекта межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях. Также Участник дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что параметры Объекта могут быть изменены по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена.

2.7. Участник дает свое согласие Застройщику на передачу земельного участка, поименованного в п. 1.4. Договора в залог на условиях и в целях, определенных Застройщиком самостоятельно. При этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору не требуется.

2.8. Участник дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) указанного в п. 1.4 Договора, на земельный участок, образованный в результате раздела (присоединения/преобразования), в случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту Объект. Участник уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без его (участник долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления.

2.9. При получении Участником требования о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на раздел, объединение, перераспределение, выдел Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, оформленное по форме Застройщика, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к Договору.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Цена Договора составляет _____ рублей. В цену Договора входит стоимость строительства всей Квартиры, включая площадь лоджий (балконов). Указанная цена строительства объекта долевого строительства является согласованной на весь период строительства при условии соблюдения Участником условий оплаты, если иное не предусмотрено Договором. Цена Договора, указанная в п. 3.1., подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2. Оплата Цены Договора производится Участником путем внесения денежных средств на счет эскроу, открываемый в ПАО СБЕРБАНК в течении 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество Сбербанк (ПАО Сбербанк) Местонахождение: Российская Федерация г. Москва, адрес: Российская Федерация 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19. Почтовый адрес: 644024, Омская область, г. Омск, ул. Маршала Жукова, д. 4, корп. 1, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 773601001, БИК 045209673, К/с № 30101810900000000673 в отделении по Омской области Сибирского главного управления Центрального банка Российской Федерации.

Телефон: 8 (800) 200 86 03 добавочный (2)

Операционный офис: Омское отделение № 8634 ПАО Сбербанк г. Омск.

Тел./факс 8 (800) 200 57 03. Электронный адрес (для направления корреспонденции): Escrow_Sberbank@sberbank.ru;

Депонент: **Гражданин РФ** _____

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АВАНТ»;**

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

Для целей финансирования строительства Объекта Застройщиком привлечены кредитные средства, предоставленные ПАО СБЕРБАНК.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате, обусловленной договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу. Оплата производится в рублях. Срок оплаты не позднее «__» _____ 20__г.

3.3. Участник долевого строительства вправе вносить денежные средства во исполнение Договора на счет эскроу только после государственной регистрации настоящего Договора.

3.4. При подписании настоящего договора номер и площадь Квартиры определены исходя из проектной документации, изменение их возможно в связи с внесением соответствующих изменений в проектную документацию.

3.5. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства с учетом площади помещений вспомогательного использования - лоджий и балконов, установленной при проведении кадастровых работ по отношению к Проектной общей площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. В случае отклонения фактической площади Объекта долевого строительства с учетом площади помещений вспомогательного использования - лоджий и балконов, установленной при проведении кадастровых работ от Проектной общей площади Объекта долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства с учетом площади помещений вспомогательного использования - лоджий и балконов, установленной при проведении кадастровых работ по отношению к Проектной общей площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, из расчета _____ рублей за каждый квадратный метр площади Объекта долевого строительства, изменившейся в сторону увеличения или уменьшения. фактическая площадь Объекта долевого строительства с учетом площади помещений вспомогательного использования - лоджий и балконов устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Если фактическая площадь Объекта долевого строительства с учетом площади помещений вспомогательного использования - лоджий и балконов в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м, то Участник доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после уведомления его Застройщиком, выраженного в любой форме.

Если фактическая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м, то Цена Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между ценой, указанной в п. 3.1. настоящего Договора и ценой, рассчитанной исходя из фактической площади Объекта долевого строительства согласно данным экспликации технического плана здания.

3.6. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора.

3.7. Стороны предусмотрели, что цена Договора подлежит увеличению, если указанная в п. 3.1 Договора сумма не будет внесена Участником в предусмотренный настоящим Договором срок (при нарушении любого из указанных сроков). В этом случае Стороны заключают дополнительное соглашение об изменении цены и порядка расчетов, и совместно сдают его на регистрацию в регистрирующий орган. В случае отказа Участника от подписания такого соглашения, либо от предоставления названного соглашения на государственную регистрацию, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, уведомив об этом Участника в письменной форме, путем направления заказного письма в адрес последнего.

3.8. Расходы по внесению изменений в проектно-сметную документацию и расходы по выполнению строительно-монтажных работ, связанных с перепланировкой Квартиры, несет Участник.

3.9. В цену настоящего Договора не включены затраты по оформлению Квартиры в собственность Участника, которые последний обязуется нести самостоятельно за счет собственных средств.

3.10. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

4. ПОРЯДОК И СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ УЧАСТНИКУ

4.1. Стороны установили, что разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также условиям настоящего Договора. Предполагаемый срок окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – 4 квартал 2023 года.

4.2. Застройщик обязуется передать Участнику Квартиру и общее имущество, входящее в состав Объекта, по акту приема-передачи в соответствии с проектно-сметной документацией в течение 6 (шести) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в установленном законом порядке, но не позднее 08.06.2024 года. Стороны соглашаются с тем, что настоящим Договором допускается досрочное исполнение Застройщиком принятых на себя обязательств по получению разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и передаче Квартиры Участнику.

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

4.4. Застройщик не менее, чем за месяц до наступления срока передачи Квартиры и общего имущества, входящего в состав Объекта, обязан уведомить Участника об окончании строительства Объекта и о готовности Квартиры и общего имущества, входящего в состав Объекта, к передаче, путем направления такого сообщения Участнику заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, либо вручить Участнику под личную подпись.

4.5. Участник дает согласие на досрочное исполнение Застройщиком обязательств по получению разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и передаче Квартиры и общего имущества, входящего в состав Объекта, Участнику.

4.6. Передача Квартиры и общего имущества, входящего в состав Объекта, Застройщиком и принятие их Участником осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры и общего имущества, входящего в состав Объекта, или с момента, когда такой акт составляется Застройщиком в порядке, предусмотренном п. 6.3.3 настоящего Договора, Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры и общего имущества, входящего в состав Объекта.

4.7. При уклонении Участника от подписания акта приема-передачи или при отказе Участника от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

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

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА КВАРТИРЫ

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику Квартиру и общее имущество, входящее в состав Объекта, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических

регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру и общее имущество, входящее в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет с момента передачи их Участнику по акту приема-передачи. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с момента передачи его Участнику по акту приема-передачи.

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

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Обратиться совместно с Участником в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его подписания.

6.1.2. На момент передачи Квартиры Участнику, в порядке, установленном настоящим Договором, ее состояние должно соответствовать характеристикам, указанным в Приложение № 2 к настоящему Договору.

6.1.3. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.1.4. В случае, если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику оформляется дополнительным соглашением.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. При необоснованном уклонении Участника от подписания акта приема-передачи Квартиры и общего имущества, входящего в состав Объекта, Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи Квартиры и общего имущества, входящего в состав Объекта, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор и отказаться от его исполнения, вернув Участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены по настоящему Договору. Необоснованным уклонением считается отказ от подписания акта приема-передачи, зафиксированный соответствующим актом, а также не предоставление мотивированного ответа на акт приема-передачи в течении 30 (тридцати) дней с момента направления акта по почте заказным письмом с уведомлением, а также иные действия Участника, свидетельствующие о необоснованном уклонении от принятия Квартиры.

6.3. Участник обязуется:

6.3.1. Обратиться совместно с Застройщиком в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его подписания.

Предоставить Застройщику или указанному им лицу в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора нотариально удостоверенную доверенность на указанных Застройщиком лиц с полномочиями представительства в органе регистрации прав.

6.3.2. Уплатить цену Договора в соответствии с пунктом 3 настоящего Договора.

6.3.3. Принять Квартиру и общее имущество, входящее в состав Объекта, по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней после получения сообщения о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры и общего имущества, входящего в состав Объекта, к передаче. В случае обнаружения при осмотре Квартиры несоответствия условиям Договора Стороны составляют Акт о несоответствии,

включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения, перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

6.3.4. После передачи Объекта долевого строительства Участнику по акту приема-передачи или односторонней передачи объекта в соответствии с пунктом 4.7. Участник обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию многоквартирного жилого дома, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном многоквартирном жилом доме.

Уклонение Участником от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника от обязанности по возмещению расходов по оплате, всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией многоквартирного жилого дома соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в многоквартирном жилом доме.

6.3.5. Участник обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц, без соответствующего письменного согласования с проектной организацией и Застройщиком, а также при условии выполнения таких работ организациями, имеющими лицензию (допуск):

- разборку существующих проектных перегородок и устройство новых;
- демонтаж стояков, внутренних разводок электрических, слаботочных сетей и телефонных кабельных линий;
- замену трубных разводок отопления и водоснабжения и приборов отопления;
- установку кондиционеров, замену оконных переплетов и витражей лоджий.

Корректировку проекта, связанную с выполнением вышеперечисленных работ Участник производит самостоятельно и за счёт собственных средств, а также оплачивает все удорожания проекта, связанные с этой корректировкой.

Участнику запрещено: устройство в квартире бассейнов, саун, каминов, новых проемов в капитальных стенах, установка в квартире статуй, пользование пассажирским лифтом для подъема штучных и сыпучих строительных материалов без применения специальной упаковки, пользование мусоропроводом для сбрасывания строительного мусора и выброс мусора из окон и лоджий.

6.3.6. Участник обязан незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в предусмотренные Договором сроки.

6.3.7. Участник обязан уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3.8. Участник обязуется письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника третьими лицами. Исполнение обязательств Участника третьими лицами не освобождает Участника от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

6.4. Участник вправе:

6.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Объекта.

6.4.2. После получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию получить Квартиру и общее имущество, входящее в состав Объекта, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.4.3. Участник вправе уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам предварительно уведомив Застройщика при соблюдении всех следующих условий:

- совершения такой уступки в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры и общего имущества, входящего в состав Объекта долевого строительства;
- полной уплаты Участником цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ;

Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 3 (трех) дней после заключения договора уступки его оригинал или нотариально заверенную копию для осуществления учета в реестре Застройщика.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным (вступившим в силу) с момента такой регистрации.

Настоящий Договор, все изменения (дополнения) к нему, в том числе уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в предусмотренном действующим федеральным законодательством порядке. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором.

7.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.3. Участник и Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одна трехсотая) ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Просрочка внесения платежа в течении более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора и его расторжения.

8.4. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение одного года, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

8.5. В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодным для предусмотренного договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованный сторонами срок, но не ранее чем через 45 (сорок пять) календарных дней.

8.6. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего акта, либо иного документа о передаче Квартиры Участнику все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей общего имущества Объекта, а также ответственность за сохранность Квартиры и установленного (находящегося) в ней инженерного оборудования и иного имущества, несет Участник.

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

После регистрации права собственности на квартиру, любые работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, реконструкция; возведение внутриквартирных перегородок; изменение системы водопровода, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции; установка нестандартного оборудования; устройство дополнительных отверстий, проемов, штраб, борозд в конструкциях стен и балок, связанных с ослаблением их несущих способностей; изменение основных параметров квартиры и т.д.) осуществляются Дольщиком в порядке, установленном ст. ст. 25 –28 ЖК РФ и законодательством Омской области, регулирующим порядок проведения переустройства, реконструкции и перепланировки помещений в жилых домах.

Участник не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником норм указанного пункта, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

9.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), не зависящих от сторон, в том числе: стихийное бедствие, пожар, авария, военные действия, введение режима чрезвычайной ситуации, режима повышенной готовности, возникновения угрозы распространения заболевания, представляющего опасность для окружающих, карантина, либо иных ограничительных мероприятий, и/или издания актов органов государственной власти и местного самоуправления, повлекших за собой полное или частичное невыполнение Сторонами обязательств по Договору, наступление которых не могло быть предвидено или предотвращено, Стороны освобождаются от выполнения своих обязательств на период действия этих обстоятельств и их последствий.

9.2. В случае наступления форс-мажора, установленные Договором сроки исполнения обязательств переносятся на срок, в течение которого действуют форс-мажорные обстоятельства.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору в связи с наступлением форс-мажорных обстоятельств, извещает в письменной форме другую сторону о наступлении и прекращении указанных обстоятельств не позднее 10 дней с момента их наступления.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

10.2. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.

10.3. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, об окончании строительства и одностороннего отказа от договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

10.4. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Квартиру до момента выполнения Участником денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

10.5. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

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

10.7. Сроки завершения строительства и ввода Здания в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию не влечет изменения сроков передачи Объекта, согласованных в Договоре. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Здания в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

В соответствии с «СП 68.13330.2017. Свод правил. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87» (утв. Приказом Минстроя России от 27.07.2017 N 1033/пр) в случае ввода Здания в эксплуатацию в зимнее время, Застройщик вправе переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Здания в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Участник за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации Договора, возможных изменений к нему, уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий.

11.2. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, а также самой Квартиры от осевых линий, предусмотренных проектной документацией. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми.

11.3. Не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником, государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

11.4. Участник долевого строительства уведомлен, что площадь балконов (лоджий) учитываемая при определении цены договора согласно ст. 15 ЖК РФ не включается в общую площадь квартиры при проведении технической инвентаризации и регистрации права собственности на квартиру, но учитывается при определении фактической площади при проведении кадастровых работ.

11.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности данного лица на Квартиру.

11.6. Способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве: Счета Эскроу.

11.7. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности в РФ. Стороны предусмотрели возможность урегулирования спора путем направления претензии в письменной форме почтовым отправлением. Адресом для отправки претензии считать адрес регистрации по месту жительства указанный в настоящем Договоре, если стороны не внесли изменения путем подписания дополнительного соглашения. Срок рассмотрения претензий - в течение 30 (тридцати дней) с момента ее получения.

11.8. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Все изменения и дополнения к настоящему Договору заключаются в письменной форме и подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

11.9. Участник дает согласие Застройщику на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от ООО «Специализированный застройщик «АВАНТ».

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) 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, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/ будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом Застройщик гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором

11.10. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых остается у Застройщика, второй для Участника, третий экземпляр для уполномоченного регистрирующего органа.

11.11. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются условиями действующего законодательства.

Приложение к договору:

Приложение №1: План объекта долевого строительства.

Приложение № 2: Описание Объекта долевого строительства

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«ЗАСТРОЙЩИК»

«УЧАСТНИК»

**ООО «Специализированный
застройщик «АВАНТ»**

Гражданин РФ

ИНН 5505212743 КПП 550101001

ОГРН 1115543044726

Место нахождения: 644065, г. Омск,

ул. Заводская, д. 2, пом. 3П, оф. 10

Р/с 40702810945000095002

в Омском отделении № 8634

ПАО Сбербанк г. Омск

К/с 30101810900000000673,

БИК 045209673

_____/В.С. Юрченко/
Представитель по доверенности
№ 50 АБ 4950745 от 13.10.2020г.

_____/_____/

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ____/20__ от «__» _____ 20__г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

– (_____) этажа – (_____) подъезда многоквартирного дома

Квартира № ____ расположенная на (_____) этаже – (_____) подъезда Многоквартирного жилого дом со встроенно-пристроенными помещениями и отдельно-стоящим подземным гаражом-стоянкой по проспекту Карла Маркса в Ленинском АО г. Омск» - 2 этап строительства. Проектная общая площадь Квартиры, без учета площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов), составляет _____ кв. м. Инвестируемая площадь Квартиры (с учетом площади помещений вспомогательного использования – лоджий и балконов) составляет ____ кв. м.

**«Застройщик» -
ООО «Специализированный застройщик «АВАНТ»**

«Участник»

_____/В.С. Юрченко/

_____/_____/

Представитель по доверенности
№ 50 АБ 4950745 от 13.10.2020г.

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ ____/20__ от «__» _____ 20__г.

Описание Объекта долевого строительства

- 1. Потолки** –бетонная поверхность, не зашпаклёвана, не окрашена.
- 2. Пол**- бетонная поверхность без стяжки.
- 3. Стены**- кирпичные, керамзитобетонные, газоблочные не оштукатурены, не окрашены.
- 4. Межкомнатные стены** - отсутствуют.
- 5. Перегородки санузлов** -выполняются на высоте до 50см.
- 6. Гидроизоляция санузлов**- не проводится.
- 7. Межкомнатные двери** - отсутствуют.
- 8. Входные двери** -Устанавливаются металлические входные двери.
- 9. Окна**-выполняется установка оконных блоки из ПВХ, без установки подоконников и откосов.

- 10. Вентиляция** - Предусмотрена из помещений кухни и санузлов естественная приточно –вытяжная. Приток воздуха осуществляется через приточные клапана.
- 11. Система горячего и холодного водоснабжения**-выполняется монтаж межэтажных стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами, установкой счетчиков и запорной арматуры, без выполнения разводки для подключения сантехоборудования.
- 12. Система водоотведения**- Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).
- 13. Сантехоборудование** - (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливается.
- 14. Система отопления**- горизонтальная поквартирная с установкой приборов отопления.
- 15. Система электроснабжения**- выполняется до квартирного счётчика. Заземление ванн выполняется. Разводка электропроводки и установка розеток, выключателей, полотенцесушителей не выполняется.
- 16. Слаботочные системы**-Работы по слаботочным системам производятся до этажного щита, внутриквартирная разводка не производится.

«Застройщик» -
ООО «Специализированный застройщик «АВАНТ»

«Участник»

_____/В.С. Юрченко/
Представитель по доверенности
№ 50 АБ 4950745 от 13.10.2020г.

_____/_____/