

## Договор участия в долевом строительстве № \_

Городской округ город Воронеж

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_г.

**Участник:** \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**Застройщик:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "ЛИТИС" (ООО Специализированный застройщик "ЛИТИС"), ИНН 3664060267, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по крупнейшим налогоплательщикам по Воронежской области 20 сентября 2004г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1043600075760, место нахождения: 394068, Воронежская область, город Воронеж ул. Хользунова, д. 38/11, офис 111, в лице действующего на основании доверенности от «16» августа 2016г. представителя Агента, Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "КРАЙС" (ООО УК "КРАЙС"), ОГРН 1083668019126, место нахождения: 394000, Воронежская область, город Воронеж, пр-т Революции, 1а, оф. 51, действующего на основании Агентского договора от «15» августа 2016г., Савенко Эльвиры Владимировны, действующей от имени Застройщика на основании доверенности от «08» июня 2018г., с другой стороны,

руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона 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», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Понятия и определения

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение.

- 1.1. **Земельный участок** – земельный участок, отведенный под строительство многоквартирного дома, с кадастровым номером 36:34:0206001:10244, площадью 3 444 кв.м., вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: Воронежская область, город Воронеж, улица Хользунова, 38/9. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды по Договору аренды земельного участка № 1021-16-09/мс от 22.07.2016г. Договор аренды зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области 12.08.2016 г. № 36-36/001-36/001/157/2016-1311/1.
- 1.2. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее Земельный участок на праве аренды, и привлекающее денежные средства Участника для строительства Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, представленной в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: <http://ostrova-dom.ru/>.
- 1.3. **Проектная декларация** - информация о Застройщике и о проекте строительства, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: <http://ostrova-dom.ru/>. Оригинал Проектной декларации хранит Застройщик. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.
- 1.4. **Многоквартирный дом** – подлежащий постройке (созданию) Застройщиком на Земельном участке объект капитального строительства (здания) - многоквартирный 3х-секционный жилой дом этажностью (шт.) 11,17,11 количество подземных этажей (шт.) 1, наименование в соответствии с проектной документацией: «Группа многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенных на земельном участке по адресу: г. Воронеж, ул. Хользунова, 38д (2 этап строительства)», Разрешение на строительство от 24.09.2015 г. № 36-RU36302000-94-2015 сроком действия до 31.12.2019 г., выдано Администрацией городского округа город Воронеж.
- 1.4.1. Общая площадь Многоквартирного дома – **12 803,9 кв.м.**

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

1.4.2. Материал наружных стен Многоквартирного дома –

Секция 3

Наружные стены многоквартирного жилого дома – облегченная трехслойная кирпичная кладка:

- внутренний слой – утолщенный полнотелый силикатный кирпич;
- утеплитель – пенополистирольные плиты;
- лицевой кирпич – облицовка из керамического кирпича и силикатного кирпича.

Несущая схема – бескаркасная.

Секция 4

Наружные стены многоквартирного жилого дома – облегченная трехслойная кирпичная кладка:

- внутренний слой – блоки газосиликатные;
- утеплитель – пенополистирольные плиты;
- лицевой слой - облицовка из керамического кирпича и силикатного кирпича.

Конструктивная система смешанная. Каркас монолитный железобетонный с плоским безригельным перекрытием.

Секция 5

Наружные стены многоквартирного жилого дома – облегченная трехслойная кирпичная кладка:

- внутренний слой – утолщенный полнотелый силикатный кирпич;
- утеплитель – пенополистирольные плиты;
- лицевой кирпич – облицовка из керамического кирпича и силикатного кирпича.

Несущая схема – бескаркасная. Материал поэтажных перекрытий Многоквартирного дома.

Плиты перекрытия: монолитные железобетонные (секция 4), сборные железобетонные (секция 3 и 5).

Класс энергоэффективности Многоквартирного дома - В (Высокий).

1.4.3. Класс сейсмостойкости Многоквартирного дома – 6 баллов.

1.5. **Объект долевого строительства** - квартира, назначение – жилое помещение, состоящая из **1 (одной)** комнаты, расположенная в Многоквартирном доме (**секция № \_\_\_**) на \_\_\_ (\_\_\_) этаже (согласно Приложения № 1), с проектным номером \_\_\_ (\_\_\_), создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в Приложении № 3 к настоящему Договору, только после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором (далее также - **Квартира**).

1.6. **Общая площадь Объекта долевого строительства** - определяемая в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы **Общей площади Жилого помещения** и сумм площадей балконов, лоджий, веранд и террас без применения понижающих коэффициентов - \_\_\_ (\_\_\_) кв.м.

1.6.1. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – определяемая в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом сумма **Общей площади Жилого помещения** и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами:

Для лоджий – коэффициент 0,5;

Для террас и балконов – 0,3;

Для веранд и холодных кладовых -1,0,

составляющая \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **кв.м.**

1.6.2. Площадь комнат – \_\_\_(\_\_\_\_\_) : \_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., \_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.;

1.6.3. Площадь кухни – \_\_\_(\_\_\_\_\_) кв.м.

1.6.4. Количество коридоров - \_\_\_ (\_\_\_\_\_), площадь коридора - \_\_\_(\_\_\_\_\_) кв.м., \_\_\_(\_\_\_\_\_) кв.м.

- 1.6.5. Количество ванных комнат - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), площадь ванны - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.
- 1.6.6. Количество санузлов - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), площадь санузла - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.
- 1.6.7. Количество лоджий - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), площадь лоджии - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м. (приведенная - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.).
- 1.6.8. Количество балконов - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), площадь балкона - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м. (приведенная - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.), \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м. (приведенная - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.)

Площади, указанные в п.п. 1.6.2 – 1.6.8 определяются в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом.

Встроенных шкафов, кладовых (в т.ч. холодных), внутриквартирных лестниц, веранд, балконов/лоджий, террас для Объекта долевого строительства проектной документацией на Многоквартирный дом не предусмотрено.

- 1.7. **Жилое помещение** – совокупность частей Квартиры, включая помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.
- 1.8. **Проектная Общая площадь жилого помещения** – определяемая в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, и составляющая \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м. К площади помещений вспомогательного использования относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей.
- 1.9. **Фактическая Общая площадь жилого помещения** – определяемая по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных бюро технической инвентаризации, и составления кадастрового (технического) паспорта на Многоквартирный дом и/или Квартиру (что наступит ранее) сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Показатели Фактической Общей площади жилого помещения используются для оплаты жилья и коммунальных услуг.
- 1.10. **Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.
- 1.11. **Участник долевого строительства (Участник)** – физическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Общее имущество не является частью Квартиры и предназначено для обслуживания более одного помещения в данном доме. Право общей долевой собственности не возникает на объекты производственного назначения, офисные помещения, объекты жилого фонда, отдельно стоящие и встроенные здания и сооружения, создаваемые за счет собственных средств Застройщика или инвестиций юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей.
- 1.12. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

Цена договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

**1.13. Первоначальный платеж** – размер первого платежа в денежном выражении, фактически осуществленного Участником в счет уплаты Цены договора.

## **2. Предмет договора**

**2.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) на Земельном участке Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику Объект долевого строительства (Квартиру), а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену (Цена договора) и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**2.2.** Отделочные работы и оборудование подлежат выполнению и установке в Квартире и выполняются в соответствии с настоящим договором, действующими строительными нормами и правилами, и определяются сторонами настоящего договора в Технической характеристике (Приложение № 3 к настоящему договору).

## **3. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику**

**3.1.** Застройщик обязан передать Участнику Квартиру не позднее **31 декабря 2019 года** по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства.

**3.2.** Застройщик вправе исполнить свои обязанности перед Участником по передаче Квартиры досрочно.

**3.3.** Участник обязан приступить к принятию у Застройщика Квартиры в течение семи дней с момента получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. С момента подписания акта приема-передачи или другого документа о передаче Объекта долевого строительства Участник обязан нести эксплуатационные расходы, включая оплату электроэнергии, теплоснабжения, эксплуатационных сборов и иных коммунальных услуг.

**3.4** Обязательства Застройщика считаются исполненными надлежащим образом с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**3.5.** При уклонении Участника от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п. 3.3 настоящего договора, или при отказе Участника от принятия Квартиры (за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом 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. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

## **4. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты**

**4.1.** Цена договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** и включает в себя сумму компенсации Застройщику затрат на строительство (создание) Многоквартирного дома, в т.ч. и на осуществления информационно - рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного дома, услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство, а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных банком(ами) Застройщику на пополнение оборотных средств и т.п., а так же оплату услуг (вознаграждение) Застройщика, которое определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство.

Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг (вознаграждения) Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

Цена договора может быть изменена в случаях, предусмотренных договором, а также в иных случаях по соглашению Сторон.

Стороны обязуются заключить в будущем соглашение об изменении Цены договора, являющееся неотъемлемой частью договора, в следующих случаях и в предусмотренные ниже сроки:

**4.1.1.** В случае расхождения Проектной Общей площади жилого помещения и Фактической Общей площадью жилого помещения, установленной органом БТИ при составлении кадастрового паспорта Многоквартирного дома и/или Квартиры (что наступит ранее).

Сторонами допускается двухпроцентное отклонение Фактической Общей площади жилого помещения, установленной органами технической инвентаризации, от его Проектной Общей площади (Допустимое отклонение).

В случае отклонения Фактической Общей площади жилого помещения от Проектной Общей площади жилого помещения более чем на 2% (Два процента) Цена договора уменьшается (увеличивается) на сумму возврата (доплаты), которая исключительно для выполнения условий настоящего пункта определяется как произведение площади расхождения, уменьшенной на соответствующую размеру Допустимого отклонения площадь, и стоимости одного метра квадратного, полученной при делении величины Цены договора на Проектную Общую площадь жилого помещения.

Соглашение об изменении Цены договора в случае, предусмотренном настоящим п.4.1.1, заключается Сторонами в пятидневный срок со дня получения Стороной соответствующего письменного уведомления заинтересованной Стороны о необходимости его заключения,

направленного по адресу, указанному в настоящем договоре. Днем получения уведомления, направленного ценным письмом с описью вложения, считается дата календарного штемпеля почтового отделения связи получателя.

Возврат (доплата) осуществляется в течение 30 (Тридцати дней) со дня подписания Сторонами соответствующего Соглашения об изменении Цены договора.

**4.1.2.** В случае если Первоначальный платеж Участника составит менее \_\_\_% (\_\_\_\_\_ процентов) указанной в п. 4.1 договора на дату его заключения Сторонами Цены договора, то Цена договора подлежит увеличению на \_\_\_% (\_\_\_\_\_ процента).

Соглашение об изменении Цены договора в случае, предусмотренном настоящим п.4.1.2, заключается Сторонами в дату фактического внесения Участником Первоначального платежа.

Соглашение об изменении Цены договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для государственной регистрации настоящего договора.

**4.2.** Цена договора уплачивается Участником в соответствии с графиком платежей (согласно Приложения № 2 к настоящему договору).

Участник вправе досрочно осуществлять платежи по договору в размерах, равных или превышающих (за исключением суммы платежа в счет окончательных расчетов) установленные графиком платежей.

Участник вправе уплатить Цену договора в полном объеме единовременно.

Участник уплачивает Застройщику Цену договора в размере и порядке, установленном договором, не ранее дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области. Данное условие Стороны признают существенным условием договора и обязательным к исполнению Участником.

В случае если Участник произведет оплату Цены договора до даты государственной регистрации договора, это считается нарушением Участником условий договора, вследствие чего Застройщик, при предъявлении к нему возможных финансовых санкций со стороны контролирующих органов, вправе в регрессном порядке требовать от Участника соответствующего денежного возмещения.

В случае изменения Цены договора, как это предусмотрено п. 4.1.2 договора, Стороны одновременно с заключением Соглашения об изменении Цены договора подписывают измененный график платежей, в котором каждый следующий по сроку платеж увеличивается пропорционально разнице между измененной (новой) Ценой договора и размером Первоначального платежа.

По согласованию Сторон в новом графике платежей размеры платежей могут быть определены в ином, по сравнению с указанным выше, порядке, и/или сроки их внесения Участником могут быть изменены.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

**4.3.** Цена договора подлежит уплате Участником на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам:

ООО УК "КРАЙС", ИНН 3666152347, КПП 366601001

Расчетный счет 40702810900250005014

Банк: Филиал Банка ВТБ (ПАО) г. Воронеж

Корреспондентский счет 30101810100000000835, БИК 042007835

Уплата Цены договора (любой ее части) может производиться Участником по согласованию с Застройщиком иным способом, не запрещенным действующим законодательством.

**4.4.** В случае нарушения установленного в Приложении № 2 к настоящему договору срока внесения очередного платежа Участник уплачивает Застройщику по его письменному требованию неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактического исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**4.5.** Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, т. е. нарушение сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем на два месяца.

## **5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства**

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

**5.2.** Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома.

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

**5.4.** Застройщик не несет ответственность 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 к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченным им третьим лицом.

## **6. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору**

**6.1.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды предоставленного для строительства (создания) Многоквартирного дома земельного участка и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом (статья 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ).

**6.2.** Исполнение обязательства Застройщика по передаче Квартиры Участнику по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику по договору путём заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление страхования в соответствии с законодательством РФ о страховании и соответствующей требованиям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

## **7. Уступка права требования по договору**

**7.1.** Уступка Участником прав требований по договору допускается только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

Перевод Участником своего долга по настоящему договору на нового Участника долевого строительства допускается с письменного согласия Застройщика.

**7.2.** Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**7.3.** Участник обязан надлежащим образом уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования и предоставить копию договора уступки права требования (перевода долга), зарегистрированного в порядке, установленном действующим законодательством.

## **8. Государственная регистрация**

**8.1.** Договор и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по договору, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Договор считается заключенным с момента такой регистрации.

**8.2.** Стороны обязаны в течение десяти дней с момента подписания настоящего договора совершить действия, необходимые для государственной регистрации договора.

**8.3.** В случае уклонения или отказа Участника от совершения в течение предусмотренного п. 8.2 настоящего договора срока указанных в нем действий Застройщик вправе обратиться в суд за вынесением решения о регистрации договора.

**8.4.** Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

**8.5.** Участник вправе обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств Участника в соответствии с договором, после подписания Застройщиком и Участником передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **9. Управление Многоквартирным домом после получения разрешения на ввод в эксплуатацию**

**9.1.** Многоквартирный дом после получения разрешения на ввод в эксплуатацию будет передан Застройщиком эксплуатирующей организации для организации обслуживания и эксплуатации Многоквартирного дома и земельного участка, необходимого для обслуживания и эксплуатации Многоквартирного дома.

**9.2.** Участник после подписания акта приема-передачи или другого документа о передаче Объекта долевого строительства обязан заключить договор с эксплуатирующей организацией и нести расходы по обслуживанию и эксплуатации Многоквартирного дома и земельного участка, необходимого для обслуживания и эксплуатации Многоквартирного дома, в соответствии с условиями заключенного договора.

## **10. Особые условия**

**10.1.** Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения сторонами всех принятых на себя обязательств по нему.

**10.2.** Подписанием настоящего договора Участник даёт своё согласие Застройщику на последующий залог Застройщиком прав аренды на земельный участок, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, и других жилых и нежилых помещений в строящемся Многоквартирном доме и не являющихся предметом договоров долевого участия в строительстве Многоквартирного дома, заключенных Застройщиком, каждому последующему залогодержателю в счёт обеспечения своих обязательств по договорам долевого участия, а также кредитной организации, в случае финансирования строительства кредитной организацией.

**10.3.** Участник принимает на себя обязательство сохранения внешнего вида фасада Жилого дома в части фасада Объекта и его назначения (назначения его конструктивных частей) в соответствии с утверждённой на дату ввода Жилого дома в эксплуатацию проектной документацией.

Во избежание нарушения права других участников строительства Объекта на получение в собственность Объекта в Жилом доме, архитектурный облик которого был выбран ими при заключении договоров долевого участия в строительстве Объекта, Участник обязуется:

10.3.1. сохранять архитектурные, колористические (цветовые), световые и прочие решения внешнего оформления фасада Объекта;

10.3.2. осуществлять изменение внешнего оформления и оборудования фасада Объекта исключительно в соответствии с утвержденным Застройщиком и/или Управляющей компанией, оказывающей услуги по управлению эксплуатацией Жилого дома, дизайн-проектом, и с предварительного письменного согласия Застройщика и/или Управляющей компании.

Под изменением внешнего вида фасада понимается:

- 1) изменение колористического (цветового) решения и рисунка фасада, его частей;
- 2) замена облицовочного материала/ установка не предусмотренного проектной документацией облицовочного материала;
- 3) существенные изменения большого участка фасада здания, такие как создание, изменение или ликвидация фундаментов, стен, перегородок, ограждений высотой более 1,5 м, входных групп, крылец, крыш, навесов, козырьков, декоративных элементов, дверных, арочных и оконных проёмов, а также их остекление;
- 4) несанкционированная установка на фасаде Объекта различного вида оборудования (включая внешние блоки кондиционеров или сплит-систем).

Нарушение Участником положений настоящего пункта Договора влечет обязанность приведения за свой счет внешнего вида фасада Объекта в состояние, предусмотренное проектной документацией на строительство Жилого дома.

**10.4.** Участник принимает на себя обязательство в случае осуществления после ввода Жилого дома в эксплуатацию замены входной двери Объекта и/или ее доборов и/или ручки и/или замка (его внешней накладки) сохранить размерные характеристики и цветовое решение исполнения входной двери Объекта в соответствии с утверждённой на дату ввода Жилого дома в эксплуатацию проектной документацией.

**10.5.** Участник обязан письменно уведомить Застройщика об изменении места регистрации, места жительства, фамилии, имени, документа удостоверяющего личность, лицевого счета, телефона и/или другой информации. В случае нарушения обязанности по уведомлению Застройщика, последний считается исполнившим свое обязательство в случае обращения по реквизитам Участника, указанным при подписании договора.

**10.6.** В случае расторжения Договора во внесудебном порядке (по соглашению Сторон) по инициативе Участника при отсутствии вины Застройщика и оснований для одностороннего отказа Участника от исполнения договора, возврат Участнику фактически внесенных им денежных средств осуществляется по окончании строительства и ввода законченного строительством Многоквартирного дома в эксплуатацию, но не ранее реализации Застройщиком или уполномоченным им лицом Объекта долевого строительства третьим лицам. Из средств, подлежащих возврату Участнику, удерживаются 5% от Цены договора. На возвращаемые денежные средства проценты за пользование чужими денежными средствами не начисляются. При этом Участник обязан совместно с Застройщиком осуществить действия, направленные на государственную регистрацию соглашения о расторжении договора, содержащего указанные выше условия, в течение 10 (Десяти) дней со дня заключения сторонами такого соглашения. В случае уклонения или отказа Участника от совершения в течение предусмотренного настоящим пунктом срока указанных в нем действий Застройщик вправе обратиться в суд за вынесением решения о регистрации соглашения о расторжении договора.

Кроме того, в вышеуказанном случае в отсутствие состоявшихся платежей со стороны Участника долевого строительства в счет оплаты Цены договора, при расторжении договора Участник также обязуется возместить Застройщику понесенные последним расходы в размере госпошлины за государственную регистрацию настоящего договора в сумме 3 000 (Три тысячи) рублей, уплатив ее Застройщику в день подписания соглашения о расторжении настоящего договора.

**10.7.** Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику фактически понесенные (произведённые) Застройщиком расходы/затраты по изготовлению и получению технического плана и кадастрового паспорта на Объект долевого строительства, уплатив



соответствующую сумму Застройщику не позднее дня подписания Сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

**10.8.** Участник имеет право приступить к выполнению ремонтных и отделочных работ в Квартире только после передачи ему Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче.

**10.9.** Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения, подписываемого обеими сторонами, со ссылкой на данный договор.

**10.10.** В случае внесения изменений в проектную документацию (корректировка проекта) на многоквартирный дом в течении срока действия настоящего договора, стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к нему в пятидневный срок с момента получения Участником соответствующего уведомления от Застройщика. При этом Застройщик обязуется одновременно с указанным Уведомлением направить Участнику подписанное со своей стороны Дополнительное соглашение в двух экземплярах, а Участник обязуется подписать и направить Застройщику один экземпляр Дополнительного соглашения почтовым отправлением с описью вложения или передать его Застройщику нарочно. Положения настоящего пункта признаются Сторонами существенным условием настоящего договора. Стороны обязуются осуществить все необходимые действия, направленные на государственную регистрацию Дополнительного соглашения, в десятидневный срок со дня получения Застройщиком подписанного Участником экземпляра Дополнительного соглашения.

**10.11.** Претензионный порядок разрешения споров по договору обязателен для сторон. Срок рассмотрения претензии составляет 10 (Десять) календарных дней с даты получения претензии стороной. Любые претензии, направляемые в рамках настоящего договора, могут быть направлены ценным письмом с описью вложения на адрес регистрации стороны, указанный в реквизитах сторон или путем вручения стороне (ее уполномоченному представителю) лично под расписку.

Претензия считается доставленной, если она направлена способом, указанным в настоящем Договоре, или возвращена оператором почтовой связи с сообщением об отказе стороны от получения соответствующего почтового отправления или в связи с отсутствием стороны по указанному ею почтовому адресу.

**10.12.** Все приложения и дополнительные соглашения к договору являются его неотъемлемой частью.

**10.13.** Данный договор заключен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу; два экземпляра для Застройщика, по одному для Участника и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области

## 11. Адреса, реквизиты и подписи сторон

**Застройщик: ООО Специализированный застройщик "ЛИТИС"**      **Участник:**

Юридический адрес: 394068, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Хользунова, д. 38/11, оф. 111

ИНН/КПП 3664060267/366201001

ОГРН 1043600075760

Расчетный счет 40702810913000026545 в Центрально-Черноземном Банке ПАО Сбербанк

Корреспондентский счет:

30101810600000000681

БИК 042007681

Тел. 8-800-700-15-10

<http://www.krays.ru/>

<http://ostrova-dom.ru>

"СОЗИДАЕМ ДЛЯ ЖИЗНИ, СТРОИМ НА ВЕКА!"

ФИО \_\_\_\_\_

Дата рождения: \_\_\_\_\_

Место рождения \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_

Выдан \_\_\_\_\_

Дата выдачи: \_\_\_\_\_

Код подразделения: \_\_\_\_\_

Зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_

Номер мобильного телефона \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Савенко Э. В.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

Приложение № 2  
к договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Размер и сроки уплаты Цены договора**

<b>№ пла-тежа</b>	<b>Срок уплаты Цены договора (части Цены договора)</b>	<b>Сумма, подлежащая оплате</b>
<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>руб.</b> <b>3.</b>
<b>1.</b>	В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего договора	_____ ( _____ ) рубля
<b>2</b>		
<b>Итого (цена договора):</b>		_____ ( _____ ) рубля

### Техническая характеристика

При передаче Квартиры расположенной в **секции № 4** от Застройщика к Участнику степень готовности Квартиры следующая:

1. Установка входной двери;
2. Устройство межкомнатных перегородок;
3. Устройство перегородок санузлов;
4. Установка оконных блоков;
5. Монтаж горизонтальной системы отопления, с установкой приборов отопления и учета тепла.
6. Монтаж систем канализации, холодного и горячего водоснабжения с установкой приборов учета холодного, горячего водоснабжения и устройства первичного пожаротушения;
7. Электромонтажные работы – внутриквартирная разводка сетей от квартирного щита с установкой прибора учета до оконечных устройств;
8. Устройство цементной стяжки (за исключением балконов или (и) лоджий);
9. Штукатурка стен (за исключением помещений ванной комнаты и санузла);
10. Потолок без отделки;
11. Без поставки и установки электрической плиты.
12. Остекление балконов или (и) лоджий предусмотрено /не предусмотрено.

### Техническая характеристика

При передаче Квартиры расположенной в **секции № 3 и 5** от Застройщика к Участнику степень готовности Квартиры следующая:

1. Установка входной двери;
2. Устройство межкомнатных перегородок;
3. Устройство перегородок санузлов;
4. Установка оконных блоков;
5. Монтаж горизонтальной системы отопления, с установкой приборов отопления и учета тепла.
6. Монтаж систем канализации, холодного и горячего водоснабжения с установкой приборов учета холодного, горячего водоснабжения и устройства первичного пожаротушения;
7. Электромонтажные работы – внутриквартирная разводка сетей от квартирного щита с установкой прибора учета до оконечных устройств;
8. Устройство цементной стяжки (за исключением балконов или (и) лоджий);
9. Штукатурка стен (за исключением помещений ванной комнаты и санузла);
10. Потолок – заделка рустов;
11. Установка газовой плиты, прибора учета.
12. Остекление балконов или (и) лоджий предусмотрено / не предусмотрено.