

**ДОГОВОР № \_\_\_\_ - \_\_**  
участия в долевом строительстве

п. Доброград, МО Новосельское (сельское поселение),  
Ковровский район, Владимирская область

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Доброград»** (далее – «Застройщик»), в лице Устиновой Елены Александровны, действующей на основании доверенности 33 АА 2259751, удостоверенной Федотовой Любовью Александровной, нотариусом Ковровского нотариального округа, 12 января 2022 года за № 33/63-н/33-2022-2-20, и \_\_\_\_\_ (далее – «Участник долевого строительства»), с другой стороны, а вместе далее именуемые как «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 33:07:00324:921 по адресу: Российская Федерация, Владимирская область, м. р-н Ковровский, с. п. Новосельское, п. Доброград, ул. Уюта дом № 1 корпус \_** (далее – «Дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства квартиру (далее – «Объект долевого строительства» или «Объект»), а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома на условиях настоящего договора. Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

Условный номер согласно декларации	Назначение	Количество жилых комнат	Общая приведенная площадь Объекта, кв. м.	Общая площадь Объекта, кв. м.	Площадь жилых комнат, кв. м.	Помещения вспомогательного использования								Секция	Этаж	Наличие и количество лоджий, площадь (с понижающим коэффициентом 0,5), кв. м.		
						К1	коридор		кухня		гардеробная		санузел			Количество	Площадь, кв. м.	
							Количество	Площадь, кв. м.	Количество	Площадь, кв. м.	Количество	Площадь, кв. м.	Количество					Площадь, кв. м.
	Жилые помещения																	

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Площади, тип, план (в том числе расположение оконных и дверных проемов) и номер Объекта долевого строительства отражены в настоящем договоре в соответствии с данными, указанными в проектной документации, в связи с чем носят ориентировочный характер и могут подлежать корректировке после проведения технической инвентаризации Дома. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) а также местоположение Объекта долевого строительства на этаже Дома приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

Многоквартирный жилой дом, в котором расположен Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, имеет следующие проектные характеристики: вид- многоквартирный жилой дом, количество этажей – 3 этажа, общая площадь – \_\_\_\_\_ кв. м., материал наружных стен и каркас объекта – блок газобетонный и комбинация отделочных материалов, система отопления – поквартирная индивидуальная, материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон, класс энергоэффективности – В (Высокий), класс сейсмостойкости – район работ не является сейсмоопасным.

Предельно допустимое изменение общей площади Объекта долевого строительства на момент передачи не более 5 (пяти) % от общей проектной площади Объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства имеет технические характеристики и в нем устанавливается оборудование согласно Приложению № 2 к Договору.

1.2. Срок окончания строительства Дома (получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) – не позднее окончания 3 квартала 2023 года. Застройщик вправе корректировать (изменять) срок ввода в эксплуатацию Дома путем внесения соответствующих изменений в опубликованную проектную декларацию в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

В случае ввода в эксплуатацию Дома в зимнее время срок выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению может быть перенесен на ближайший благоприятный период.

1.3. Срок передачи Объектов долевого строительства, входящих в состав Дома, для всех участников долевого строительства является единым и определяется периодом в 6 (шесть) месяцев с момента получения разрешения на ввод

объекта в эксплуатацию.

1.4. Застройщик гарантирует наличие у него разрешительной документации, необходимой для осуществления строительства Дома, в том числе права пользования и распоряжения на земельный участок, разрешения на строительство № 33-507-24-2022 от 30.09.2022 г и заключения Департамента строительства и архитектуры Администрации Владимирской области.

1.5. Проектная декларация Застройщика размещена на сайтах: <http://dobrograd.ru/> и <https://наш.дом.рф>.

1.6. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства является размещение денежных средств Участника долевого строительства на Счет эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Закона об участии в долевом строительстве и п. 2.5 Договора.

## 2. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.

2.1. Цена настоящего договора определяется в соответствии с положениями пунктов 2.2. – 2.6. настоящего договора.

2.2. Цена одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет \_\_ ( ) рублей 00 копеек.

2.3. При заключении договора его цена определяется как произведение цены одного квадратного метра (п.2.2. Договора) на общую приведенную площадь Объекта долевого строительства (п.1.1. Договора) и составляет \_\_\_\_ ( ) рублей 00 копеек.

2.4. Указанная в п. 2.3. настоящего договора цена включает в себя денежные средства на строительство (создание) объекта долевого строительства.

2.5. Цена договора оплачивается Дольщиком за счет собственных средств путем внесения Депонируемой суммы на счет эскроу в следующем порядке и на следующих условиях:

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [escrow@sberbank.ru](mailto:escrow@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Доброград»

Депонент: \_\_\_\_\_

Депонируемая сумма: \_\_\_\_ ( ) рублей \_\_ ( ) копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора. Депонент вносит Депонируемую сумму в следующем порядке:

№ взноса	Размер взноса, рублей	Срок оплаты взноса
1		
2		
Итого: ( ) рублей		

Реквизиты для перечисления денежных средств (депонируемой суммы) в целях передачи эскроу-агентом ПАО Сбербанк таких средств Застройщику после получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию: банк ВЛАДИМИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8611 ПАО СБЕРБАНК Г. ВЛАДИМИР, ИНН 3317027134, КПП 331701001, расчетный счет 40702810610000008159, корр. счет 3010181000000000602, БИК 041708602.

2.6. После заключения договора цена договора может быть изменена по соглашению сторон, в случае, предусмотренном в ст.451 ГК РФ, в случаях, предусмотренных п. 2.7., 2.7.1., 2.7.2. настоящего договора, а также в случае перезаключения договора участия в долевом строительстве в отношении иного Объекта долевого строительства в соответствии с п.4.2.1. настоящего договора.

2.7. Если по окончании строительства окончательная площадь Объекта (фактическая общая приведенная площадь, определенная по результатам кадастрового учета) окажется не соответствующей общей приведенной площади, указанной в п.1.1. Договора, то Стороны определили возможным согласовать окончательную цену договора путем заключения Дополнительного соглашения к настоящему договору, либо определить ее в Акте приема-передачи объекта долевого строительства. Стоимость Квартиры не подлежит изменению, если фактическая общая приведенная площадь Квартиры изменилась не более, чем на 2 (два) процента в сторону уменьшения или увеличения относительно общей приведенной площади Квартиры (указанной в п.1.1. Договора), при этом Стороны не считают это ухудшением качества Объекта долевого строительства и существенным изменением его общей площади

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас и других помещений Объекта (при их наличии) может быть уменьшена или увеличена за счёт увеличения или уменьшения других помещений Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта и существенным изменением размеров Объекта).

2.7.1. В случае, если Окончательная площадь Объекта долевого строительства (фактическая общая приведенная площадь, определенная по результатам кадастрового учета) превысит его общую приведенную площадь, предусмотренную п.1.1. Договора, то цена Договора подлежит увеличению (с учетом положений п.2.7. Договора). Стороны производят перерасчет (увеличение) цены Договора исходя из цены 1 (одного) кв. м. Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. Договора, умножаемой на Окончательную площадь Объекта долевого строительства (фактическую общую приведенную площадь, определенную по результатам кадастрового учета), за вычетом 2%, предусмотренных в пункте 2.7. настоящего Договора.

2.7.1.1. Оплата Участником долевого строительства возникшей разницы между прежней ценой Договора и новой ценой Договора осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней, исчисляемых от даты получения от Застройщика соответствующего письменного уведомления, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон к Договору.

2.7.1.2. Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения от Застройщика подписать соответствующее дополнительное соглашение к Договору об увеличении Цены договора и о выплате Участником долевого строительства Застройщику дополнительных денежных средств в счет Цены договора, а также передать в подписанном виде Застройщику все экземпляры такого соглашения для осуществления его государственной регистрации в установленном законом порядке и нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации от имени Участника данного соглашения либо совершить действия, направленные на осуществление государственной регистрации лично. При этом Стороны вправе согласовать условия об увеличении Цены договора и о выплате Участником долевого строительства Застройщику дополнительных денежных средств в счет Цены договора в Акте приема-передачи объекта долевого строительства, не заключая Дополнительного соглашения.

2.7.2. В случае, если Окончательная площадь Объекта долевого строительства (фактическая общая приведенная площадь, определенная по результатам кадастрового учета) окажется меньше проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, предусмотренной Договором, то цена Договора подлежит уменьшению (с учетом положений пункта 2.7. Договора). Стороны производят перерасчет (уменьшение) цены Договора исходя из цены 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. Договора, умножаемой на Окончательную площадь Объекта долевого строительства, за вычетом 2%, предусмотренных в пункте 2.7. настоящего Договора.

2.7.2.1. Стороны производят перерасчет (уменьшение) цены Договора исходя из цены 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. Договора, умножаемой на Окончательную площадь Объекта долевого строительства (фактическая общая приведенная площадь, определенная по результатам кадастрового учета).

2.7.2.2. Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его получения от Застройщика подписать соответствующее дополнительное соглашение к Договору об уменьшении цены Договора и о возврате Застройщиком Участнику долевого строительства соответствующей части от оплаченных по Договору денежных средств в связи с уменьшением цены Договора, а также передать в подписанном виде Застройщику все экземпляры такого дополнительного соглашения к Договору для осуществления его государственной регистрации в установленном законом порядке, а также нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации от имени Участника данного соглашения либо совершить действия, направленные на осуществление государственной регистрации лично. При этом Стороны вправе согласовать условия об уменьшении цены Договора и о возврате Застройщиком Участнику долевого строительства соответствующей части от оплаченных по Договору денежных средств в связи с уменьшением цены Договора в Акте приема-передачи объекта долевого строительства, не заключая Дополнительного соглашения.

2.7.2.3. Возврат Участнику долевого строительства соответствующей части от оплаченных по Договору денежных средств в связи с уменьшением цены Договора осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней, исчисляемых от даты государственной регистрации соответствующего Дополнительного соглашения к Договору, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства по реквизитам, указанным в Договоре или в дополнительном соглашении к Договору об уменьшении цены Договора. В случае, если Стороны согласовали условия об уменьшении цены Договора и о возврате Застройщиком Участнику долевого строительства соответствующей части от оплаченных по Договору денежных средств в связи с уменьшением цены Договора в Акте приема-передачи объекта долевого строительства, не заключая Дополнительного соглашения, - то возврат Участнику долевого строительства соответствующей части от оплаченных по Договору денежных средств в связи с уменьшением цены Договора осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней, исчисляемых от даты подписания соответствующего Акта приема-передачи и получения Застройщиком от Участника долевого строительства заявления о возврате денежных средств с указанием реквизитов для их безналичного перечисления.

2.8. Условия п. 2.7. Договора не применяются, если по требованию Участника долевого строительства Договор в связи с недопустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства (изменение площади Объекта долевого строительства более чем на 5% (пять процентов) расторгнут и денежные средства по Договору подлежат возврату от Застройщика Участнику долевого строительства без передачи последнему Объекта долевого строительства).

2.9. В случае, если цена договора уплачивается Дольщиком не единовременно, а с рассрочкой платежа, то, это влечет возникновение залога в пользу Застройщика в силу закона в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены Договора и не препятствуют регистрации права собственности на Объект долевого строительства. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и до его полной оплаты, он признается находящимся в залоге у Застройщика для обеспечения исполнения Участником долевого строительства его обязанности по оплате.

2.10. При наличии задолженности по оплате Цены договора после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и закрытия счета эскроу, Дольщик обязан перечислить указанную задолженность на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

2.11. Участник подтверждает и гарантирует, что ему понятен порядок расчетов, предусмотренный настоящим Договором.

2.12. Настоящим Застройщик информирует Участника о запрете перечисления денежных средств Участником в счет оплаты Цены Договора на расчетный счет Застройщика, в нарушение порядка оплаты Цены, предусмотренного пунктом 2.5. Договора.

2.13. Участник подтверждает и гарантирует, что ему понятен запрет на перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора на расчетный счет Застройщика (за исключением случая закрытия счета – эскроу). В случае привлечения Застройщика к ответственности в результате нарушения Участником запрета на перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора на расчетный счет Застройщика Застройщик вправе предъявить к Участнику регрессное требование о возмещении сумм, выплаченных третьим лицам, Участник обязуется компенсировать Застройщику все документально подтвержденные убытки, причиненные нарушением таких гарантии, запрета, нести ответственность за иные негативные последствия, возникшие в результате перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в счет оплаты Цены Договора

2.14. В случае, если по результатам проведения кадастрового учета будет выявлена разница в значениях общей площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.1. Договора, и площади жилого помещения, указанной в техническом плане здания (многоквартирного дома), и будет установлено, что она образовалась за счет исключения из подсчета площадей под маршем лестничной клетки либо исключения иных площадей согласно действующего в сфере кадастрового учета нормативного акта, то это не влечет за собой перерасчета между Сторонами Договора в силу положений пункта 2.7.2. или 2.7.1. Договора.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

3.1. **Застройщик по настоящему договору обязуется:**

3.1.1. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию, касающуюся хода и состояния строительства Дома;

3.1.2. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. В случае получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в срок, ранее предусмотренного п.1.3. настоящего договора, допускается досрочная передача Объекта долевого строительства. Объект долевого строительства подлежит передаче при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению всех платежей по настоящему договору в техническом состоянии, установленном в Приложении №2 к настоящему договору.

3.1.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства по окончании строительства в следующем порядке:

- Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче; сообщение направляется по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 9 Договора, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку - Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) календарных дней со дня получения указанного сообщения;

- в случае установления несоответствия Объекта долевого строительства условиям договора и иным обязательным требованиям, Стороны составляют Смотровую справку, в которой могут установить разумный срок для устранения недостатков, при этом срок подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, указанный в предыдущем абзаце, увеличивается на данный срок;

- в случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки квартиры или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче квартиры в порядке ч. 6.ст. 8 Федерального закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства к Участнику долевого строительства переходит риск случайной гибели/ повреждения Объекта долевого строительства, а также обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.1.4. предоставить Участнику долевого строительства все необходимые документы на Объект долевого участия для оформления права собственности на него.

3.1.5. при передаче Объекта Долящику передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.1.6. Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства при наличии одновременно следующих условий:

- полная и своевременная оплата Цены Договора;

- полное и своевременное выполнение иных своих обязательств по Договору.

Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если акт приема-передачи Объекта не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника, в том числе ввиду несоблюдения Участником срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.

3.2. **Участник долевого строительства по настоящему договору обязуется:**

3.2.1. Своевременно открыть в уполномоченном банке (ПАО Сбербанк) счет эскроу и своевременно и в полном объеме оплатить Объект долевого строительства;

3.2.2. принять Объект долевого строительства в техническом состоянии, определенном в Приложении №№ 1,2, , и в порядке, и в сроки, определенные в пп. 3.1.2, 3.1.3 настоящего договора; участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи, в том числе при досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче.

3.2.3. до приемки Объекта долевого строительства по акту приема-передачи не производить ее эксплуатацию, заселение и работы по доведению Объекта долевого строительства до состояния, пригодного для проживания;

3.2.4. оплачивать коммунальные услуги с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Объект. При передаче Объекта долевого строительства показания приборов учета воды, электроэнергии, газоснабжения указываются в акте приема-передачи;

3.2.5. соблюдать требования действующего законодательства, установленные для собственников жилых помещений.

3.2.6. в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора предоставить все необходимые документы для осуществления его государственной регистрации в установленном законом порядке, а также нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации от имени Участника данного соглашения либо осуществить подачу Договора на государственную регистрацию путем личного обращения в уполномоченные органы совместно с представителем Застройщика.

3.2.7. Нести со своей стороны расходы, связанные с государственной регистрацией Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области, в том числе расходы на оплату государственной пошлины, оформление документов у нотариуса, электронной регистрации Договора и сервиса безопасных расчетов (в случае электронной регистрации Договора).

3.2.8. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно и за свой счет осуществлять техническое обслуживание отдельных элементов Объекта долевого строительства. Перечень мероприятий, их периодичность указана в Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента подписания Застройщиком акта передачи в одностороннем порядке.

3.4. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акта приема-передачи.

3.5. В случае просрочки Участником более чем на 5 (Пять) рабочих дней срока предоставления требующихся для подачи на государственную регистрацию Договора документов, либо неподача Договора на государственную регистрацию путем личного обращения в уполномоченные органы совместно с представителем Застройщика (пункт 3.2.6 Договора), обязательства Сторон по представлению (направлению) Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве Объекта с любыми третьими лицами.

#### 4. ПРАВА СТОРОН.

4.1. **Застройщик по настоящему договору имеет право:**

4.1.1. отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора в случае нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 месяцев или просрочки внесения платежа более чем два месяца;

4.1.2. привлекать третьих лиц без согласования с Участником долевого строительства для выполнения своих обязательств по настоящему договору;

4.1.3. Застройщик вправе изменить (продлить) срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п.3.1.3. Договора, а также срок ввода в эксплуатацию Здания в порядке, установленном действующим законодательством РФ;

4.1.4. Без дополнительного согласования с Участником долевого строительства внести в проектную документацию незначительные архитектурные и структурные изменения, а также заменить строительные материалы и оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование при условии, что по завершении строительства Многоквартирного дома Объект долевого строительства будет отвечать условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. **Участник долевого строительства по настоящему договору имеет право:**

4.2.1. при наличии «свободных» Объектов долевого строительства перезаключить договор участия в долевом строительстве в отношении иного Объекта долевого строительства в Доме или ином объекте, возводимом Застройщиком; условия нового договора определяются сторонами дополнительно;

4.2.2. по письменному требованию получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства;

4.2.3. Участник долевого строительства вправе произвести уступку прав требований по договору только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи или одностороннего акта приема – передачи Застройщика.

Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации, расходы по регистрации несут Дольщик и новый дольщик. Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику надлежащим образом

заверенную копию заключенного им и зарегистрированного Договора уступки права требования в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора уступки права требования.

В случае перехода прав участника долевого строительства к новому кредитору (новому участнику долевого строительства), в частности, права на взыскание с Застройщика неустойки, последняя исчисляется за период, начиная с момента заключения договора уступки прав требования новым кредитором, а не с момента нарушения Застройщиком своих обязанностей перед участником долевого строительства, с которым заключен настоящий Договор (т.е. предыдущим кредитором).

4.2.4. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика расторжения Договора в одностороннем порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

4.2.5. Стороны вправе расторгнуть Договор по соглашению сторон. Такое расторжение оформляется письменным соглашением.

4.3. В случаях прекращения настоящего договора по основаниям, предусмотренным пунктом 4.1.1. и 4.2.5. настоящего договора, Стороны имеют право предусмотреть в Соглашении о расторжении распределение понесенных ранее убытков: расходов, понесенных Застройщиком в связи с государственной регистрацией настоящего договора, убытков, возникших в связи с прекращением договора.

4.4. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Дома и Объекта лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Подписывая Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Дома и Объекта выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Здания и Объекта), при условии, что данное лицо соответствует требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. Гарантийный срок.**

5.1. В случае нарушения Сторонами условий настоящего договора они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством России, а также предусмотренную в настоящем договоре.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого участия установлен в размере пяти лет с момента передачи Объекта Участнику долевого строительства, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование устанавливается в размере трех лет с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. 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 или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, или вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (в том числе инструкции по эксплуатации многоквартирного дома) либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Гарантийные сроки на отделочные материалы, используемые при строительстве Объекта долевого строительства, (в случае, если Объект долевого строительства передается участнику с проведенными в нем отделочными работами) устанавливаются заводом-изготовителем и исчисляются с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте после его приемки, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок не действует в отношении Объекта.

5.3. Участнику долевого строительства категорически запрещается проводить самостоятельно или с привлечением третьих лиц какие-либо работы по переустройству электротехнического и сантехнического оборудования, другие работы в Объекте долевого строительства до получения ее по акту приема-передачи. В случае, если такой факт будет установлен, Участник долевого строительства обязан за свой счет произвести работы по приведению Объекта долевого строительства в первоначальное состояние в согласованный с Застройщиком срок, а Застройщик освобождается от всех гарантийных обязательств по настоящему договору. В случае, если самовольная перепланировка либо переоборудование Объекта долевого строительства послужит основанием задержки ввода Дома в эксплуатацию, Участник долевого строительства возмещает Застройщику причиненные этим обстоятельством убытки в полном объеме.

5.4. Все возможные споры и разногласия, возникающие между сторонами в ходе исполнения, расторжения настоящего договора подлежат рассмотрению в судебном порядке.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

6.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных договором. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора, несут Застройщик и Участник долевого строительства согласно налоговому законодательству РФ.

## **7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

7.1. Все разногласия, связанные с исполнением Сторонами обязательств по Договору, решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор подлежит разрешению в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

7.2. Любые исковые заявления в адрес Застройщика, связанные с настоящим Договором, могут быть поданы Участником долевого строительства в суд только при условии соблюдения претензионного порядка урегулирования спора, если иное не предусмотрено действующим законодательством. В рамках соблюдения такого порядка Участник долевого строительства обязан передать Застройщику обоснованную претензию со ссылкой на нарушенные условия настоящего Договора и нормы закона.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Стороны обязуются извещать друг друга об изменении своих адресов и иных реквизитов, необходимых для надлежащего исполнения настоящего Договора. Извещения об указанных изменениях должны направляться другой Стороне по почте, либо передаваться лично под роспись в письменной форме. В случае нарушения Стороной данного обязательства, исполнение обязательства другой Стороной, осуществленное в соответствии с информацией, указанной в настоящем Договоре, является надлежащим, а уведомления и требования доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находился.

8.2. Любая переписка, связанная с исполнением настоящего Договора (письма, извещения, уведомления и т.д.) должны направляться Сторонами в письменной форме Почтой России заказными письмами с уведомлением о вручении, Почтой России телеграммами с уведомлением о вручении или передаваться лично под роспись, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

8.3. Сообщение считается полученным Стороной в момент его передачи, подтверждающийся:

- при направлении письма Почтой России: датой, указанной в уведомлении о вручении письма;
- при направлении телеграммы Почтой России: датой, указанной в уведомлении о вручении телеграммы;
- при передаче письма лично под роспись: датой, указанной Стороной на экземпляре письма при его получении.

8.4. В случае возврата Почтой России заказного письма с сообщением об отказе Стороны от его получения, либо по причине отсутствия Стороны по указанному в Договоре адресу, либо по причине неявки Стороны (адресата) за почтовым отправлением (невостребованное почтовое отправление, истечение срока хранения), такое письмо считается полученным Стороной в момент поступления письма в почтовое отделение, обслуживающее адрес Стороны.

8.5. Допускается дополнительное извещение Застройщиком Участника долевого строительства по вопросам, связанным с исполнением Договора путем отправки сообщения на электронную почту и/или SMS на номер мобильного телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 9 настоящего Договора.

8.6. Участник долевого строительства до подписания Договора ознакомлен и согласен с проектной документацией, проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

8.7. Все изменения и дополнения к настоящему договору согласовываются Сторонами в письменной форме и оформляются в виде приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

8.8. Настоящий договор оформляется в \_\_\_-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один для Эскроу-агента, один в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области.

8.9. Обо всех изменениях в реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым реквизитам, совершенные до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

8.10. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, дает согласие Застройщику:

8.10.1. На изменение характеристик земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Дома.

8.10.2. На образование по усмотрению Застройщика (до и/или после ввода Дома в эксплуатацию) частей земельного участка, указанного в п.1.1 настоящего договора.

8.10.3. На последующее (до и /или после ввода Дома в эксплуатацию) по усмотрению Застройщика изменение границ земельного участка, в том числе когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка, на котором расположен Дом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, проведение кадастровых работ в отношении земельного участка, совершение иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, прекращение права собственности Застройщика на земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки.

Положения настоящего пункта является письменным согласием Участника долевого строительства в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ.

8.10.4. на замену предмета залога (права собственности) в соответствии со ст. 345 Гражданского кодекса РФ, при этом оформление дополнительных соглашений к Договору о замене предмета залога не требуется. В случае образования иных земельных участков из исходного земельного участка залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст.ст. 13 - 15 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» (далее по тексту – «Закон») распространяется и сохраняется только в отношении права собственности вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Дом.

8.10.5. На прекращение залога с даты государственной регистрации права собственности на иные вновь образованные из исходного земельного участка земельные участки, на которых не находится создаваемый Дом, и

возникновение залога на вновь образованный земельный участок, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Дом.

8.10.6. На размещение на земельном участке, указанном в п. 1.1 настоящего договора, или образованном из него земельном участке, объектов недвижимого имущества, которые не будут входить в состав общего имущества многоквартирного дома.

8.11. При подписании Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, а также то, что Участник ознакомился с Правилами совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, опубликованными на официальном сайте Эскроу-агента в сети «Интернет», Дольщик заявляет о том, что на момент заключения настоящего Договора Дольщиком требование ст.35 Семейного кодекса РФ выполнены.

## 9.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Доброград»**

**Юридический и фактический адрес: 601967, Владимирская обл., Ковровский м.р-н, Новосельское с.п., посёлок Доброград, Звездный бульвар, здание 1, 2 этаж, помещение 5.**

ОГРН 1183328010678, ИНН 3317027134 / КПП 331701001

р/сч 40702810610000008159, БИК 041708602, к/сч 30101810000000000602, банк ВЛАДИМИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8611 ПАО СБЕРБАНК Г. ВЛАДИМИР

Тел.: 88006008050

Представитель по доверенности: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/Е. А. Устинова/

**Участник долевого строительства:**

Дата и место рождения: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Паспорт: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

код подразделения: \_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

Эл. почта: \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/



**План \_\_ – х комнатной квартиры № \_\_\_\_,  
расположенной во многоквартирном жилом доме № 1, корпус \_\_ на земельном участке с кадастровым номером 33:07:000324:921 по адресу: Российская Федерация, Владимирская область, м. р-н Ковровский, с. п. Новосельское, п. Доброград, ул. Уюта**

**Характеристики объекта:**

Секция - \_\_  
Этаж - \_\_  
Жилая площадь - \_\_ кв. м  
Общая площадь - \_\_ кв. м  
Общая приведенная площадь - \_\_ кв. м  
Площадь помещений вспомогательного назначения - \_\_ кв. м

**Застройщик:**  
Общество с ограниченной  
ответственностью «Специализированный  
застройщик «Доброград»

**Участник долевого строительства:**

Представитель по доверенности  
\_\_\_\_\_/Е. А. Устинова/

Участник долевого строительства  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Приложение № 2**  
**к договору участия в долевом строительстве**  
**№ \_\_-\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 202\_ года**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Показатель характеристики</b>
<b>Технические характеристики</b>		
<b>Инженерное оборудование</b>		

**Застройщик:**  
Общество с ограниченной  
ответственностью «Специализированный  
застройщик «Доброград»

Представитель по доверенности  
\_\_\_\_\_/Е. А. Устинова/

**Участник долевого строительства:**  
\_\_\_\_\_

Участник долевого строительства  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/