

ДОГОВОР № ____
 участия в долевом строительстве

г. Липецк

00.00.0000

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ардэн Констракшн», именуемое далее **«Застройщик»**, в лице генерального директора Колпакова Глеба Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
 Гражданин (-ин) РФ _____, именуемая (-ый) далее **«Дольщик»**, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить «Многоэтажное жилое здание с подземной автостоянкой по ул. Депутатской, земельный участок 60 в г. Липецке. Корректировка проекта», расположенного по адресу: РФ, Липецкая область, г. Липецк, ул. Депутатская, земельный участок 60, Октябрьский округ на земельном участке с кадастровым номером 48:20:0046006:702 (далее – **«Дом»**) и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать Дольщику объект долевого строительства в указанном Доме (далее - **«Квартира»**), описание которой содержится в пункте 1.2. настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим Договором долевой взнос (далее – **«Цена договора»**) и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию принять Квартиру по Акту приёма-передачи. Характеристика Дома указана в Приложении №2 к Договору.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящаяся в указанном Доме Квартира, имеющая следующие проектные характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение	Жилое
Номер квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь, м ²	
Жилая проектная площадь, м ²	
Этаж	
Подъезд / корпус / секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты – 1, м ²	
Площадь комнаты – 2, м ²	
Площадь кухни / кухонной зоны, м ²	
Площадь помещения вспомогательного назначения – 1, м ²	

Площадь помещения вспомогательного назначения – 2, м ²	
Площадь помещения вспомогательного назначения – 3, м ²	
Площадь лоджии – 1, м ²	

В Квартире отделочные и специальные работы не проводятся.

1.3. Указанный в п.1.1. адрес Дома является строительным адресом. По окончании строительства Дому будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Квартиры являются проектными. На основании данных, полученных после обмеров завершеного строительством Дома, Квартире присваивается фактический номер.

1.4. Право собственности на Квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Доме возникает с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру Управлением Росреестра по Липецкой области при условии надлежащего выполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору и предъявлении на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.5. Квартира передается Дольщику в соответствии с характеристикой, указанной в Приложении №2 к Договору.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, 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» (далее ФЗ №214-ФЗ).

2.2. Застройщик имеет права для заключения настоящего Договора и на привлечение денежных средств Дольщиков на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство №48-42 701 000 – 67-2020 от 17.06.2020;
- Право собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 48:20:0046006:702, согласно выписке из ЕГРН от 04.10.2019;
- Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ. Проектная декларация Дома размещена в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф> и на сайте Застройщика: <https://надепутатской.рф>.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. На момент подписания настоящего Договора Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Цена Договора является фиксированной и составляет _____ 000 (_____ тысяч) рублей 00 копеек.

3.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Дома, связанные с созданием Квартиры и отнесенные ФЗ №214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Дольщиком.

3.3. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Дольщиком Цены Договора в размере _____ 000 (_____ тысяч) рублей 00 копеек на счет эскроу, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (акционерное общество «Банк ДОМ.РФ») (далее –

«Эскроу-агент»), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (**Лицензия Банка России на осуществление банковских операций №2312** от 19.12.2018, **Местонахождение** 121069, Россия, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; **Адрес электронной почты** escrow@domrf.ru; **ИНН** 7725038124; **БИК** 044525266; **К/С** 30101810345250000266 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО; **Телефон** 8 800 775 86 86) согласно Приложению №3 настоящего Договора, но не позднее 6 месяцев с Даты регистрации Договора, при этом не позднее 3 (третьего) рабочего дня, предшествующего дате ввода Дома в эксплуатацию.

3.4. Счет эскроу открывается Дольщиком у Эскроу-агента для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств Дольщика, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом Застройщику при наступлении условий, предусмотренных ФЗ №214-ФЗ.

3.5. Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 3.1. Договора. Срок условного депонирования: по 29.12.2023 г. включительно.

3.6. Обязательства Дольщика по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора.

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

3.8. В случае если фактическая стоимость строительства на дату ввода Дома в эксплуатацию окажется меньше суммы указанной в п. 3.1. настоящего Договора, сумма экономии является премией Застройщика. Если фактическая стоимость строительства окажется больше суммы указанной в п. 3.1. настоящего Договора, недостаток средств подлежит возмещению за счет Застройщика.

3.9. Для заключения Договора счета эскроу Застройщик предоставляет Эскроу-агенту подписанный Сторонами настоящий Договор и документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание Договора счета эскроу.

3.10. Дольщик обязан в течение 1 (одного) рабочего дня с момента получения от Застройщика номера Договора счета эскроу подписать Договор счета эскроу.

3.11. Дольщик вносит денежные средства на счет эскроу после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Росреестра по Липецкой области, либо в случае электронной регистрации предоставления на электронном носителе файла с текстом настоящего Договора (в формате .pdf) и файла с усиленной квалифицированной подписью (в формате .sig), полученные с использованием услуги по электронной регистрации.

3.12. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. За жилое/нежилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается»

3.13. Дольщик не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Дольщиком Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Дольщик возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Дольщика, предусмотренного ФЗ №214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

3.14. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до «29» декабря 2023 года. В случае увеличения фактического срока ввода Дома в эксплуатацию по сравнению со сроком, предусмотренным в проектной декларации, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Дольщиком и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Эскроу-агенту. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода Дома в эксплуатацию.

3.15. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Дольщику на его счет, указанный в Договоре, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Дольщика об их выдаче.

3.16. В случае уступки Дольщиком прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника новому Дольщику, все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком, переходят к новому Дольщику с момента государственной регистрации договора об уступке прав требований по Договору (цессии) или с момента перехода права требования по иным основаниям.

3.17. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Дольщиком, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 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».

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **Застройщик обязан:**

4.1.1. Осуществлять строительство Дома в соответствии с проектно-технической документацией, техническими и градостроительными регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

4.1.2. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать Квартиру Дольщику по Акту приема-передачи при условии выполнения в полном объеме Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.3. Застройщик вправе вносить изменения в проектные решения по ходу строительства, согласованные с проектной организацией, без уведомления Дольщика.

4.1.4. В момент ввода Дома в эксплуатацию Застройщик временно передает Дом в хозяйственное ведение для осуществления эксплуатационного контроля ООО «УК «Елецкая»

(ИНН 4826100165) на обслуживание Дома.

4.2. Дольщик обязан:

4.2.1. Уплатить Цену договора в сроки и в порядке, установленном разделом 3 настоящего Договора.

4.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в разделе 5 настоящего Договора.

4.2.3. До момента приемки Квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр Квартиры.

4.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Дома, со дня подписания с Застройщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 5.7. настоящего Договора.

4.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Дома, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 5.7. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

4.2.6. Дольщик не вправе производить работы по отделке Квартиры или установке внутреннего оборудования в Квартире, работы по перепланировке и реконструкции Квартиры до подписания Акта приема-передачи Квартиры и регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

4.2.7. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием Квартиры.

4.2.8. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру, после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

4.2.9. Дольщик вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после полной оплаты Цены Договора, установленной разделом 5 настоящего Договора с согласия Застройщика.

4.2.10. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору не допускается.

4.2.11. Дольщик дает согласие на передачу Застройщиком, после ввода в эксплуатацию Дома, наружных инженерных сетей и сооружений безвозмездно в муниципальную собственность (в собственность соответствующих эксплуатирующих организаций).

4.2.12. Дольщик обязуется после подписания акта приема-передачи заключить временный договор с ООО «УК «Елецкая» (ИНН 4826100165) по обслуживанию и эксплуатации Дома. После получения свидетельства о регистрации права собственности на квартиру Дольщик – собственник оставляет за собой право самостоятельного выбора эксплуатационного управления жилым домом в соответствии с ЖК РФ.

4.2.13. Оплата стоимости строительства внешних инженерно-коммуникационных сетей и сооружений на них (канализация, водопровод, электрокабель, наружное освещение, сети связи, радиофикация), необходимых для обслуживания Дома, осуществляется Дольщиком. Стоимость строительства внешних инженерно-коммуникационных сетей и сооружений входит в цену Договора.

5. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

5.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи не позднее 2 квартала 2024 года, после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, в любое время после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приемки Квартиры.

5.2. Уведомление о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 5.1. настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку.

5.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

5.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 5.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 5.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 5.1. настоящего Договора.

5.5. При возникновении у Дольщика при приемке Квартиры каких-либо замечаний, передача Квартиры осуществляется в следующем порядке: Дольщик, принимая квартиру по акту приема-передачи, в случае обнаружения недостатков, предоставляет Застройщику в письменной форме перечень этих недостатков. Застройщик рассматривает данные претензии, а затем, по поручению Дольщика, обеспечивает устранение признанных претензий. Наличие вышеназванных замечаний (претензий) в Квартире не является основанием для отказа Дольщика от приемки Квартиры. При отсутствии письменного заявления (требования) об устранении недостатков Квартиры, Квартира признается соответствующей требованиям настоящего договора, ФЗ №214-ФЗ, иным нормативным актам, устанавливающим требования к помещениям в многоквартирных домах, и уклонение Дольщика от подписания Акта приема-передачи признается неправомерным.

5.6. При необоснованном уклонении Дольщика от подписания Акта приема-передачи, Дольщик уплачивает Застройщику пеню в размере 0,03% от Цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора за каждый день просрочки со дня истечения срока, предусмотренного п. 5.1. настоящего Договора. Уплата указанной пени не освобождает Дольщика от обязанности принять Квартиру в соответствии с настоящим Договором и не лишает Застройщика права на передачу Дома в одностороннем порядке.

5.7. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 5.3. настоящего Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 5.3. настоящего Договора, составляет односторонний Акт приема-передачи Квартиры. Односторонний Акт приема-передачи Квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, либо, если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу.

5.8. Обязательства Застройщика считаются выполненными в полном объеме с момента

подписания сторонами настоящего Договора Акта приема-передачи на Дом.

6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

6.2. Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что характеристика Квартиры соответствует Приложению №2 Договора. В Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении №2 к настоящему Договору.

6.3. Стороны признают, что площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры отклонение площади Квартиры по результатам обмеров организации, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию, от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону.

6.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 6.3. настоящего Договора.

6.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

- отклонение площади Квартиры по результатам обмеров организации, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию, от проектной площади Квартиры более пределов, описанных в пункте 6.3. настоящего Договора;

- непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

6.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такой Квартиры, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Дольщику Квартиры.

6.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику Квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

6.8. Застройщик не несет ответственность за недостатки Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических

регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Дома, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты цены Договора, либо его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

7.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

7.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику Квартиры (п. 5.1. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

7.4. Застройщик не несёт ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 5.3 настоящего Договора, при отсутствии Акта с перечнем несоответствий передаваемой Квартиры условиям Договора.

7.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы Долевого взноса.

7.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой

произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

8. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания Соглашения о расторжении настоящего Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 8.2 настоящего Договора.

8.2. Односторонний отказ Сторон от настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ. В указанном случае Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Росреестра по Липецкой области, и считаются заключёнными с момента регистрации.

9.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

9.3. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

9.4. Обязательства Застройщика обеспечиваются условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

9.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии.

9.6. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Дольщик обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

9.7. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, в том числе, но не ограничиваясь, на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, включающих, но не ограничиваясь, фамилию, имя, отчество, сведения о месте жительства, адрес электронной почты, контактный(е) телефон(ы). Предоставляет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование,

обезличивание, блокирование, уничтожение.

9.8. Договор составлен в 5 (пяти) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра - для Застройщика, два экземпляра - для Дольщика, один экземпляр - для Управления Росреестра по Липецкой области.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1 – Схематический план Квартиры;
Приложение №2 - Характеристика передаваемой Квартиры;
Приложение №3 - График оплаты.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик

ООО СЗ «Ардэн Констракшн»
398050, Липецк, пер. Кузнечный, 20, оф. 1/4
ИНН/КПП 4826140457/482601001
Р/С 40702810200470001170
К/С 30101810345250000266
БИК 044525266
АО «Банк ДОМ.РФ»
info@ardenconstruction.ru
+7 4742 505 055

Генеральный директор

Дольщик

От Дольщика

_____ Г.С. Колпаков

_____ Ф.И.О.

СХЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН КВАРТИРЫ №___,
РАСПОЛОЖЕННОЙ НА ___ ЭТАЖЕ В ___ СЕКЦИИ

Общая проектная площадь – ___ м²;

Проектная жилая площадь – ___ м²;

Проектная площадь лоджии (К=1.0) – ___ м².

Застройщик

ООО СЗ «Ардэн Констракшн»

Генеральный директор

_____ Г.С. Колпаков

Дольщик

От Дольщика

_____ Ф.И.О.

ХАРАКТЕРИСТИКА ПЕРЕДАВАЕМОЙ КВАРТИРЫ

1. Общие характеристики Дома

- 1.1. Тип объекта - жилой дом
- 1.2. Общая площадь Дома – 29 971,07 м²
- 1.3. Количество этажей - 27 этажей (25 надземных, 2 подземных этажа – секция 1; 26 надземных, 1 подземный этаж – секция 2)
- 1.4. Этажность - 25 этажей (секция 1); 26 этажей (секция 2)*

*Согласно Приложению А, п. А1.7. «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» (утв. Приказом Минстроя России от 03.12.2016 №883/пр): При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

- 1.5. Материал поэтажных перекрытий – монолитный-железобетон
- 1.6. Класс энергоэффективности – В+
- 1.7. Теплоснабжение и система ГВС здания предусмотрены от пристроенной газовой котельной
- 1.8. Ограждающая конструкция (внешняя стена) – газосиликатные блоки толщиной 300 мм - утепление минераловатными плитами толщиной 100 мм - облицовка с устройством системы навесного фасада с 1 по 4 этаж (включительно) – фасадная теплоизоляционная система с тонким штукатурным слоем с 5 по 25 этаж
- 1.9. Остекление лоджий и балконов - согласно проекту
- 1.10. Окна – согласно проекту
- 1.11. Перегородки между жилыми комнатами – из пазогребневых плит толщиной 80 мм
- 1.12. Перегородки между санузлом и жилой комнатой - из пазогребневых плит толщиной 80 мм
- 1.13. Межквартирные перегородки - двойная перегородка из газосиликатных блоков толщиной 100 мм со слоем звукоизоляции из минераловатных плит
- 1.14. Полы – цементно-песчаная стяжка
- 1.15. Входная дверь - согласно проекту

2. Характеристика передаваемой квартиры

Проект предусматривает передачу Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора №___ от 00.00.2020, Дольщику с подготовкой для проведения отделочных работ.

- 2.1. Состояние поверхностей в передаваемой Квартире:
 - стены - подготовлены под отделку финишными материалами.
 - полы в комнатах и коридорах - цементно-песчаная стяжка
 - полы в санузлах - цементно-песчаная стяжка с гидроизоляцией по проекту
 - потолки - во всех помещениях - железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпатлевки, окраски)

- дверные проемы внутри квартиры подготовлены для установки межкомнатных дверей.

Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долевого взноса (Цены квартиры).

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик

ООО СЗ «Ардэн Констракшн»

Генеральный директор

Дольщик

От Дольщика

_____ Г.С. Колпаков

_____ Ф.И.О.

ГРАФИК ОПЛАТЫ

№	Срок оплаты	Сумма, руб.
1	В течение 10 дней после регистрации настоящего Договора	---

Застройщик

ООО СЗ «Ардэн Констракшн»

Генеральный директор

_____ Г.С. Колпаков

Дольщик

От Дольщика

_____ Ф.И.О.