**ДОГОВОР**

**участия в долевом строительстве №**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Ярославль** | **«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года г.** |

 **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройинвест»,** ИНН 7604117075, ОГРН 1077604027005, адрес местонахождения: г. Ярославль, ул. Гоголя, д. 2, офис 702, в лице генерального директора Казаряна Гайка Шаваршовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

вместе далее именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройинвест», ИНН 7604117075, ОГРН 1077604027005, имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 76:23:030905:268 (далее- Земельный участок), принадлежащий Застройщику на праве аренды по договору № 26000-о от 22.10.2018 года аренды находящегося в государственной собственности земельного участка, расположенный по адресу: по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Которосльная набережная, напротив домов с номерами 56,58,60,62,66, общей площадью 73 068 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, срок аренды – по 02.10.2028 года, зарегистрированного Управлением федеральной регистрационной службы по Ярославской области 07.11.2018 года , номер регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: 76:23:030905:268-76/023/2018-8, и привлекающее денежные средства физических и/или юридических лиц для проектирования и строительства на этом земельном участке Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и на основании полученного разрешения на строительство. Строительно-монтажные работы и функции заказчика могут производиться Застройщиком как собственными силами (при наличии оформленной в соответствии с законодательством РФ разрешительной документации), так и путем привлечения третьих лиц, имеющих допуски саморегулируемых организаций на производство соответствующих видов работ.

1.2. **Жилой комплекс** – комплекс проектируемых и предполагаемых к застройке многоквартирных жилых домов, и иных объектов недвижимости, планируемых к строительству на земельном участке, принадлежащем застройщику на праве аренды, кадастровый номер 76:23:030905:268, общей площадью 73 068 кв.м.

1.3. **Многоквартирный жилой дом** – входящий в состав Жилого комплекса многоквартирный жилой дом (строение № 2) с нежилыми помещениями первого этажа, подземной автостоянкой, встроенным детским садом и инженерными коммуникациями, строительство которого осуществляется на принадлежащем праве аренды Застройщику земельном участке по договору № 26000-о от 22.10.2018 года аренды находящегося в государственной собственности земельного участка, кадастровый номер 76:23:030905:268, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, Которосльная набережная, напротив домов с номерами 56,58,60,62,66, общая площадь земельного участка - 73068 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, срок аренды – по 02.10.2028 года, зарегистрированного Управлением федеральной регистрационной службы по Ярославской области 07.11.2018 года , номер регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: 76:23:030905:268-76/023/2018-8.

**Основные характеристики Многоквартирного жилого дома**:

**Вид**: многоквартирный жилой дом; назначение: многоэтажный многоквартирный жилой дом; **количество этажей:** 9-10 этажей (6-7 жилых этажей, подземный этаж, первый этаж с нежилыми помещениями и технический этаж); **общая площадь:** 44410,0 кв.м; **материал наружных стен:** многослойные: из блоков стеновых мелких (БСМ) из автоклавного ячеистого бетона на клеевом составе с наружной облицовкой по системе вентилируемых фасадов из алюминиевых композитных панелей с утеплением; **материал поэтажных перекрытий:** монолитный железобетон; **класс энергоэффективности:** C (повышенный); **класс сейсмостойкости**: не требуется.

1.4. **Участники долевого строительства** – граждане и/или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Жилого комплекса, в том числе, Многоквартирного жилого дома, и у которых в связи с этим возникают права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

1.5. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, имеющее следующие проектные характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Строение** | **Секция** | **Условный проектный №** | **Этаж** | **Количество комнат** | **Количество помещений вспомогательного использования** | **Проектная общая площадь (без учета площади лоджий, террас), кв.м** | **Проектная площадь балконов, лоджий и террас (с учетом понижающих коэффициентов 0,5 и 0,3), кв.м** | **Общая приведенная****проектная площадь (сумма столбцов 7 и 8 Таблицы), кв.м** |
|  **1** |  **2** |  **3** |  **4** |  **5** |  **6** | **7** | **8** | **9** |
|  2 |  |  |  |  |  |  |  |  |

Площадь комнат и помещений вспомогательного использования указана в Приложении №1 к Договору.

Общая приведенная проектная площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма общей площади Объекта долевого строительства и площадей, расположенных в Объекте долевого строительства лоджий и террас с учетом понижающего коэффициента.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером определяется как сумма общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером и площадей, расположенных в Объекте долевого строительства лоджий и террас по данным обмеров кадастровым инженером с учетом понижающего коэффициента.

Окончательные площади Объекта долевого строительства (общая площадь, площадь лоджий, площадь террас) определяются по результатам обмеров кадастровым инженером после ввода Многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, в эксплуатацию и зафиксированы в техническом плане, являющемся неотъемлемым приложением к разрешению на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Стороны пришли к соглашению, что расхождение проектной общей площади Объекта долевого строительства и общей площади по данным обмеров кадастровым инженером в размере не более пяти процентов от указанной площади в соответствии с п. 2 ч. 1.1. ст. 9 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», конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, указанного в Приложении №1 к Договору, являются несущественными изменениями Объекта долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Общее имущество Многоквартирного жилого дома не включает в себя газовую котельную, трансформаторную подстанцию, построенные на Земельном участке.

1.6. В соответствии с 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» в целях привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 настоящего Федерального закона (далее - счет эскроу).

1.7. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает, что предусмотренное Договором обеспечение исполнения обязательств Застройщика является достаточным, и выражает согласие на принятие указанного обеспечения в случае реорганизации Застройщика в период исполнения Договора.

1.8. Правовые основания для заключения Договора долевого участия является: Гражданский Кодекс Российской Федерации; Федеральный закон от 30 декабря 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».

 Застройщик осуществляет строительство Жилого комплекса, в том числе входящего в него Многоквартирного жилого дома, на основании: Разрешение на строительство объекта недвижимости № 76-301000-155-2019 от 25.07.2019г (в редакции от 21.03.2022, от 26.05.2022).; Договор аренды земельного участка; Проектной декларации, опубликованной и размещенной в соответствии с требованиями Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ от 31.12.2004.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с вышеуказанными документами в редакции, актуальной на момент подписания договора.

1.9. План Объекта долевого строительства с указанием его назначения и сведений о расположении по отношению друг к другу его частей, его общей площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, балкона (лоджии), а также местоположение Объекта долевого строительства на этаже с указанием сведений об этажности, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства приводится в Приложении № 1 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. План Объекта долевого строительства в Приложении № 1 является схематическим отображением планировки Объекта долевого строительства.

1.10. Стороны договорились под существенным изменением Объекта долевого строительства считать отклонение площади Объекта долевого строительства по итогам технической инвентаризации объекта недвижимости более чем на 5% от проектной площади, указанной в п. 1.6. настоящего договора. Стороны согласовали, что под существенным изменением проектной документации понимается – изменение проектной документации в отношении Объекта долевого строительства, изменяющее более чем на 5% общую площадь Объекта долевого строительства.

1.11. Стороны согласовали, что под обстоятельствами, очевидно свидетельствующими о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства понимается консервация Многоквартирного жилого дома или приостановление строительства на срок свыше 8 месяцев.

Участник долевого строительства при подписании настоящего договора ознакомлен с проектной декларацией размещенной в информационно-телекоммуникационных сети общего пользования на сайте наш.дом.рф в редакции актуальной на момент подписания настоящего договора.

1.12. Застройщик при заключении настоящего договора представил Участнику долевого строительства для ознакомления: учредительные документы застройщика; свидетельство о государственной регистрации застройщика; свидетельство о постановке на учет в налоговом органе; утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторские заключения.

1.13. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ от 31.12.2004 (далее – Закон об участии в долевом строительстве).

1.14. Эскроу-агент – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный пер., д. 11, лит. А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1, ИНН 7702070139, адрес электронной почты адрес Schet\_escrow@vtb.ru, телефон 8 800 100 24 24, который выступает гарантом и контролирует, выполнены ли требования договора между депонентом и бенефициаром.

1.15. Депонент- физическое или юридическое лицо, которое обязуется внести на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент), денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

 1.16. Бенефициар - юридическое лицо (Застройщик), получающее денежные средства со счета эскроу, внесенные депонентом в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а последний обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства, отвечающий требованиям настоящего договора в установленном настоящим договором порядке.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**2.3. Срок ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию - до 26 июля 2025г.** Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но в любом случае **до 26 января 2026 года**. Стороны договорились, что Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по настоящему договору и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а последний обязан принять такой Объект в порядке и сроки, установленные настоящим договором. В случае продления срока строительства стороны подписывают дополнительное соглашение об изменении сроков окончания строительства.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

 2.5. Участник долевого строительства выражает свое согласие на корректировку границ, преобразование (перераспределение, раздел, выдел, объединение) во время действия Договора Земельного участка, указанного в п.1.1. Договора. Участник долевого строительства соглашается с тем, что преобразование Земельного участка, при сохранении основных характеристик Объекта долевого строительства, не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта долевого строительства и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на корректировку границ, преобразование Земельного участка, на котором располагается Многоквартирный жилой дом, в какой-либо иной форме не требуется.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на то, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате преобразования Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Многоквартирного жилого дома.

 2.6. Застройщик для выполнения действий, указанных в п. 2.5. Договора, проводит работы по межеванию Земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела, перераспределения, объединения Земельного участка.

 2.7. Настоящим Застройщик уведомляет Участника, что строительство осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Банка ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН 7702070139, права по договору аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, находятся в залоге у Банка ВТБ (публичное акционерное общество).

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

3.1. Цена Договора- размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора определяется следующим образом:

3.2.1 Цена 1 кв.м. Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ рублей (НДС не облагается)

 3.2.2 Цена Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** без НДС**.** и определяется Сторонами как произведение размера Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.6. Договора, на цену 1 кв.м. Объекта долевого строительства, согласованную Сторонами в пункте 3.2.1. Договора. Для расчетов по Договору Стороны применяют Проектную площадь Объекта долевого участия – \_\_\_\_\_\_\_\_кв.м.

 Цена договора, указанная в настоящем пункте, действительна при условии соблюдения Участником долевого строительства срока оплаты, согласованного сторонами в п. 3.4.

3.3. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему Договору участия в долевом строительстве счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).

 Участник долевого строительства (Депонент) обязуется уплатить цену настоящего Договора участия в долевом строительстве в порядке и сроки, установленные настоящим Договором путем внесения денежных средств (Депонируемая сумма) на открытый в Банке ВТБ (публичное акционерное общество), сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный пер., д. 11, лит. А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1, ИНН 7702070139, адрес электронной почты адрес Schet\_escrow@vtb.ru, телефон 8 800 100 24 24, (Эскроу-агент) счет эскроу для 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».

3.3.1. Депонент: ФИО Паспортные данные Дата рождения Участника долевого строительства

3.3.2. Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Стройинвест» ОГРН 1077604027005, ИНН 7604117075, КПП 760401001.

3.3.3. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** без НДС

 3.4. Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы на счет эскроу: (Содержание пункта определяется конкретным Договором участия в строительстве)

1. Дата окончания срока для внесения Депонентом на счет эскроу Депонируемой суммы – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
2. Источники формирования Депонируемой суммы:
* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей ипотечный кредит, предоставленный Банком ВТБ (ПАО) Депоненту на основании кредитного договора;
* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей собственные средства Депонента;
1. Депонент обеспечивает в целях формирования Депонируемой суммы поступление денежных средств на счет эскроу отдельными платежами по следующему графику:
* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(сумма цифрами и прописью)* рублей в срок не позднее \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_\_ за счет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(сумма цифрами и прописью)* рублей в срок не позднее \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_\_ за счет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(сумма цифрами и прописью)* рублей в срок не позднее \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_\_\_ за счет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 3.5. Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который Эскроу-агент переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении 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»: Расчетный счет № 40702810011430006876, открыт в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве корреспондентский счет: 30101810145250000411, БИК 04452541.

3.6. Стороны установили, что в случае просрочки Участником долевого строительства срока оплаты цены договора, согласованного сторонами в п. 3.4. (неоплата или неполная оплата цены договора), на срок два календарных дня и более, к отношениям сторон по оплате цены договора применяются правила о возмездной рассрочке оплаты.

На весь остаток неоплаченной (не полностью оплаченной) Участником долевого строительства суммы начисляются проценты в размере 35% (тридцать пять) процентов годовых. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем оплаты, согласованным сторонами в п. 3.4. договора, и до дня фактического исполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате цены договора с учетом начисленных процентов.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате цены договора в этом случае считается исполненной с момента поступления на счет эскроу денежных средств в полном объеме.

Проценты, начисленные на весь остаток неоплаченной (не полностью оплаченной) Участником долевого строительства суммы оплачиваются Участником долевого строительства на эскроу счет Застройщика на основании отдельного счета-уведомления на оплату процентов полученного от Застройщика.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены договора, согласованного сторонами в п. 3.4. (неоплата или неполная оплата цены договора), на срок два месяца и более, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, установленном действующим законодательством.

3.7. Цена договора с учетом всех изменений должна быть внесена Участником долевого строительства на счет эскроу в полном объеме до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

3.8. Днем исполнения обязанности по оплате признается день поступления денежных средств на счет эскроу. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться банковским ордером со счета Участника долевого строительства.

3.9. Стороны договорились, что при отклонении площади Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации от площади, предусмотренной п.1.6. настоящего Договора, производится перерасчет цены Договора. При этом цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства будет составлять \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей без НДС.**

3.10. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.9. Договора в течение 5 (пяти) дней с момента получения в порядке, установленном п. 11.5. настоящего договора, соответствующего уведомления от Застройщика (если уведомлением Застройщика не будет установлен иной срок), но в любом случае до передачи Объекта долевого строительства.

В случае немотивированного отказа от уплаты указанной разницы Участник долевого строительства признается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства.

В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации по сравнению с площадью, указанной в п. 1.6. настоящего Договора. Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.9 Договора в течение 5 (пяти) дней с момента подписания сторонами передаточного Акта.

3.11. Стороны договорились, если на основании данных технической инвентаризации будет установлено отклонение общей площади Объекта долевого строительства, от площади, предусмотренной п. 1.6. настоящего Договора в пределах 1 (одного) квадратного метра включительно, перерасчет цены Договора в порядке установленном п. 3.10., не производится.

3.12. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного жилого дома для расчетов не принимается.

3.13. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего договора всех изменений и дополнений к нему, а также все расходы Участника долевого строительства, необходимые для оформления его права собственности на Объект долевого строительства, комиссии банка и другие расходы, связанные с исполнением настоящего договора в цену договора не включаются и оплачиваются Участником долевого строительства за счет собственных средств.

3.14. Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и Участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, подписанием настоящего Договора предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

* Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила);

 - Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

 Подписывая Договор участия в долевом строительстве и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

 3.15. Застройщик (Бенефициар) поручает (предоставляет полномочия) Участнику долевого строительства (Депоненту) передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

 Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий.

 Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в строительстве, Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

 3.16. Срок условного депонирования (срок учета и блокирования Депонируемой суммы на Счете в рамках Договора счета эскроу в целях осуществления Депонентом оплаты Объекта долевого строительства): до 26 января 2026г.

 3.17. Реквизиты банковского счета Депонента, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит депонируемую сумму со счета эскроу в случае неполучения Банком ВТБ (ПАО) указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Либо если договор с привлечением кредитных средств

 Информация о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит депонируемую сумму со счета эскроу при прекращении Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**4.1. Обязанности Застройщика.**

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором. Такая передача может состояться и ранее указанного срока.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

4.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

**4.2. Обязанности Участника долевого строительства.**

4.2.1. Зарегистрировать настоящий Договор за свой счет и в установленном законом порядке в срок не более 10 дней с момента его подписания.

4.2.2. Своевременно и в полном объеме внести платежи по настоящему Договору.

4.2.3. В случаях, предусмотренных настоящим договором, подписать дополнительные соглашения к настоящему договору.

4.2.4. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному Акту в течение трех рабочих дней с момента получения Уведомления Застройщика о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.5. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику в письменной форме. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления соответствующего Акта о выявленных недостатках, подписанного Сторонами.

4.2.6. В течение 2 (двух) рабочих дней с момента изменения места регистрации или места фактического проживания, почтового адреса, номера контактного телефона Участник долевого строительства обязуется известить Застройщика в порядке, предусмотренном настоящим договором, в противном случае, все извещения и уведомления, совершенные по ранее указанным адресам, будут считаться надлежащими, а Участник долевого строительства уведомленным.

4.2.7. В течение 30 (тридцати) дней с момента приемки Объекта долевого строительства, но не ранее постановки Многоквартирного жилого дома на кадастровый учет зарегистрировать право собственности на такой Объект.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, в том числе денежных средств, подлежащих оплате в соответствии с п. 3.2, 3.6. и 3.10. настоящего договора, подписания передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. С момента принятия Объекта долевого строительства по передаточному Акту Участник долевого строительства получает фактический доступ в Объект долевого строительства, в связи с чем осуществляет за свой счет содержание, ремонт, эксплуатацию, техническое обслуживание Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, несет бремя коммунальных платежей.

С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, а также риск причинения ущерба имуществу других Участников долевого строительства (собственников), третьих лиц независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства

4.6. Участник долевого строительства обязуется не распоряжаться Объектом долевого строительства, в том числе, не проводить перепланировку, переоборудование, реконструкцию, до регистрации его права собственности на Объект долевого строительства, в противном случае Участник долевого строительства несет ответственность за такие действия и их последствия, в виде штрафа в размере 10% от цены настоящего договора, указанной в пункте 3.2., а также компенсирует убытки Застройщика (в том числе затраты Застройщика на приведение Объекта долевого строительства в соответствующее проектной документации состояние в соответствии с его Расчетом затрат) или третьих лиц, связанные с самовольным изменением Объекта долевого строительства и (или) общего имущества.

4.7. Участник долевого строительства компенсирует затраты Застройщика, связанные (в том числе, но не исключительно) с содержанием, ремонтом, эксплуатацией, обеспечением сохранности, техническим обслуживанием, управлением Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, несением коммунальных платежей в случае, когда Участник долевого строительства не исполнял обязанность по несению указанных платежей самостоятельно, в том числе, но не исключительно, при просрочке или уклонении Участника долевого строительства от приемки. Указанные затраты компенсируются Участником долевого строительства на основании расчета Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения в порядке, установленном п. 11.5. настоящего договора, указанного расчета путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае неисполнения указанной обязанности Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десяти процентов) от суммы задолженности, указанной в расчете.

Несение таких расходов в случае неисполнения или нарушения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему договору или действующему законодательству является правом, а не обязанностью Застройщика.

4.8. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии вины Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десяти процентов) от цены настоящего договора, указанной в пункте 3.2. в течение 5 рабочих дней с момента расторжения настоящего договора.

4.9 Участник долевого строительства обязуется до окончания гарантийного срока, сохранять первоначальный облик фасада Многоквартирного жилого дома, не устанавливать внешние блоки кондиционеров и иного оборудования, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Многоквартирного жилого дома

4.10 Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ по замене или переносу имеющихся инженерных сетей или другого установленного оборудования, а также по изменению их конфигураций. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства данных работ в Объекте долевого строительства, гарантийный срок не действует в отношении Объекта долевого строительства.

4.11. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в залог Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости на Земельном участке (п.1.1. Договора). Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (п. 2.5. Договора).

4.12. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог Земельного участка.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору ответственность определяется действующим законодательством РФ и положениями настоящего договора.

Стороны согласовали, что штрафы, неустойки и прочие меры ответственности, предусмотренные действующим законодательством, применяются Сторонами с момента определенного в законе.

Договорные штрафы, неустойки и прочие меры ответственности, применяются только с момента предъявления соответствующей Стороной письменного требования другой Стороне. Такая дата считается исходной при определении финансовых санкций.

**6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. Стороны согласовали, что Разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию будет являться достаточным подтверждением отсутствия существенных нарушений требований к качеству как Многоквартирного жилого дома, так и Объекта долевого строительства, его соответствия требованиям технических регламентов, проектной документации, действующего законодательства и настоящего Договора.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточного акта между Сторонами, за исключением технологического, инженерного оборудования, материалов, оборудования, использованных в таком Объекте. Гарантийный срок на технологическое, инженерное оборудование составляет 3 года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче первого объекта долевого строительства в Многоквартирном жилом доме.

 6.4. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора и/или обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе предъявить требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных законами и иными нормативно-правовыми актами.

* 1. 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 технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

**7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному Акту.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в срок согласно пункту 2.3. Договора, при условии исполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате цены настоящего договора в полном объеме с учетом положений пунктов 3.2,3.6., 3.10. договора.

7.3. Застройщик в установленном законодательством порядке обязан направить Участнику долевого строительства Уведомление о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Указанное Уведомление направляется в порядке, установленном п. 11.5. настоящего договора, и должно содержать дату, место и время приемки Объекта долевого строительства. С момента направления такого Уведомления Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства, получивший Уведомление Застройщика о завершении строительства Многоквартирного жилого дома в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение трех рабочих дней со дня получения указанного Уведомления в установленное в Уведомлении время.

7.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия такого Объекта, за исключением случаев, когда такой отказ согласно законодательству является правомерным, Застройщик по истечении срока, установленного законодательством, со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний передаточный Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. В случае составления Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке риск случайной гибели Объекта долевого строительства, переходит к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанный односторонний передаточный Акт Застройщика или иной документ о передаче Объекта долевого строительства с момента его подписания Застройщиком приобретает силу двустороннего передаточного Акта с переходом на Участника долевого строительства всех правовых последствии, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством, для Участников долевого строительства, принявших Объект долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с настоящим Договором либо оператором почтовой связи почтовое отправление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем договоре почтовому адресу.

7.6. При наличии у Участника долевого строительства непогашенной задолженности по оплате цены настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке в соответствии с ч. 3 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 31.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

7.7. Дополнительно к условиям, изложенным в иных условиях Договора, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Многоквартирного жилого дома и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном жилом доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Многоквартирного жилого дома,

- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;

- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.),

7.8. Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником долевого строительства в виде вознаграждения Застройщика, передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления.

**8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после полной оплаты им цены договора.

Уступка прав требования неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 2.1. настоящего Договора) не допускается до момента присуждения вышеуказанных сумм судом.

8.2. В случае совершения уступки Участник долевого строительства обязуется в течение 2 дней с даты государственной регистрации договора (соглашения) об уступке письменно известить Застройщика в порядке, установленном п. 11.5 настоящего договора, с приложением копии такого договора (соглашения) с отметкой о его государственной регистрации с приложением полных данных нового Участника долевого строительства (полные паспортные данные, адрес регистрации, адрес фактического проживания, почтовый адрес, контактный телефон, банковские реквизиты).

8.3. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика, только по форме Застройщика и только одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

**9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям ведения строительства; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, введение новых или изменение существующих строительных, санитарных, противопожарных и иных норм и правил, а также их действия или бездействие, в том числе государственных и (или) муниципальных органов власти и их должностных лиц, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**10. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

10.1. Застройщик в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Участника долевого строительства. Обработка персональных данных Участника долевого строительства предполагает совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных". Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора и нормами действующего законодательства.

10.2. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку своих персональных данных, указанных им в настоящем договоре, а именно: фамилия, имя, отчество, адрес, паспортные данные, е-mail, контактный телефон.

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

Стороны договорились, что при письменном обращении Участника долевого строительства к Застройщику срок ответа на претензию составляет 15 рабочих дней с момента обращения.

11.3. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены по адресам, указанным в разделе 13 настоящего договора, ценным отправлением с уведомлением о вручении и описью вложения или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. С момента возврата Застройщику уведомления, извещения с отметкой о неполучении адресатом (в том числе об отказе от получения), уведомление, извещение считается полученным Участником долевого строительства.

11.6. Настоящий договор заключен в 4 (четырех**)** экземплярах: два для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию сделок с недвижимостью.

Приложение:

Приложение №1 - Местоположение и План Объекта долевого строительства на \_\_ лист\_\_.

**13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**ООО «Специализированный застройщик «Стройинвест»**

ОГРН 1077604027005, ИНН/КПП 7604117075/760401001,

адрес: 150030, г. Ярославль, улица Гоголя, д.2 офис, 702, тел.: (4852) 42-58-00.

 Генеральный Директор **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**Казарян Г.Ш**./**

**Участник долевого строительства:**

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Приложение №1**

к Договору № \_\_\_ участия в долевом строительстве

 от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года

**П Л А Н**

**объекта долевого строительства и его расположение на**

**поэтажном плане Многоквартирного жилого дома и**

**Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства.**

Объект долевого строительства - жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, имеющее следующие проектные характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Строение** | **Секция** | **Условный проектный №** | **Этаж** | **Количество комнат** | **Количество помещений вспомогательного использования** | **Проектная общая площадь (без учета площади лоджий, террас), кв.м** | **Проектная площадь балконов, лоджий и террас (с учетомпонижающих коэффициентов 0,5 и 0,3), кв.м** | **Общая приведенная****проектная площадь (сумма столбцов 7 и 8 Таблицы), кв.м** |
|  **1** |  **2** |  **3** |  **4** |  **5** |  **6** | **7** | **8** | **9** |
|  | 4 |  |  |  |  |  |  |  |

1. **Общий план расположения Объекта долевого строительства:**
2. **Поэтажный план**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»**Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Казарян Г.Ш./м.п. | **«Участник долевого строительства»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ФИО. /  |

**Отдельные технические характеристики Объекта долевого строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Показатель характеристики** |
|  | Количество этажей | 9-10 этажей, из них 6-7 жилых этажей, подземный этаж, первый этаж с нежилыми помещениями и технический этаж |
|  | Количество квартир в здании | 251 |
|  | Высота этажа потолков в жилых помещениях | 2,65 – 2,70 м |
|  | Строительные конструкции и детали дома | Монолитный железобетонный каркас |
|  | Фундаменты | Монолитные железобетонные, сваи |
|  | Наружные стены | Многослойные: из блоков стеновых мелких (БСМ) изавтоклавного ячеистого бетона на клеевом составе снаружной облицовкой по системе вент.фасадов изалюминиевых композитных панелей и утеплением |
|  | Перекрытия | Монолитные железобетонные |
| 1.
 | Лестницы | Сборные железобетонные |
|  | Ограждение летних помещений квартир | Металлическое |
|  | Крыша | Плоская |
|  | Кровля | Покрытие ПВХ-мембраной и устройствоморганизованной системы внутреннего водоотведения |
|  | Подоконные доски | Пластиковые |
|  | Окна и двери летних помещений квартир | Алюминиевый профиль с заполнением двухкамернымстеклопакетом |
|  | Остекление летних помещений квартир | Алюминиевый профиль с заполнением стеклом («холодное» остекление) |
|  | Дверные блоки | Входная дверь в квартиру – металлическая,межкомнатные не предусмотрены |
|  | Потолки | Кухня, жилые комнаты, коридор – без отделки; Санузел, ванная – без отделки  |
|  | Стены  | Кухня, жилые комнаты, коридор – штукатурка; Санузел, ванная – штукатурка |
|  | Полы | Кухня, жилые комнаты, коридор – фиброцементная стяжка;Санузел, ванная – фиброцементная стяжка |
|  | Инженерное оборудование | Не устанавливается, устанавливаются запорныевентили, счетчики горячей и холодной воды, заглушки |
|  | Электроснабжение | Установка счетчика в поэтажном щите с отключающими устройствами. Разводка электрического кабеля по квартире с установкой выключателей и розеток. |
|  | Водоснабжение | Стояки из стальных труб, с разводкой изполипропиленовых напорных труб до мест установкисан. приборов с установкой заглушек |
|  | Канализация | Стояки из пластиковых труб, с установкой заглушек |
|  | Отопление | Поквартирная разводка из пластиковых труб установкой радиаторов отопления |
|  | Вентиляция | Естественная |
|  | Газоснабжение | На пищеприготовление, с установкой газового счетчикаи газовой плиты  |
|  | Слаботочные | Прокладка кабеля до квартиры для оказаниятелекоммуникационных услуг по прямым договорам соператорами |
|  | Приборы учета | Счетчик ХВС, Счетчик ГВС, счетчик учета газа,прибор учета тепла  |
|  | Пожарная сигнализация и пожаротушение | В квартирах установлены пожарные извещатели, пожарные рукава |
|  | Лифты | Грузопассажирский, грузоподъемность Q = 1000кг, скоростьдвижения V = 1м/сек |
|  | Благоустройство | Устройство проездов, тротуаров, пешеходных дорожек,установка МАФ, озеленение |
| **«Застройщик»**Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Казарян Г.Ш./м.п. | **«Участник долевого строительства»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_// |