**Договор № 2/5-Ш**

**участия в долевом строительстве многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (многоэтажные жилые дома) с помещениями общественного назначения, магазином,**

**5 этап строительства.**

гор. Смоленск 15 декабря 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ПРОМЕТЕЙ»**, ИНН 6732195278, далее по тексту «**Застройщик**», в лице директора Бобкова Михаила Владимировича, действующего на основании Устава, и

**гр. Иванов Иван Иванович**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт РФ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее по тексту «Дольщик», а вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Законом № 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем, приняв при этом следующие условия:

**1. Общие положения**

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** — хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** — физическое лицо (юридическое лицо), которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект** – строящийся Застройщиком **«Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения, магазином. Секция 6, 7. 5 этап строительства»**, имеющий следующие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости) | Многоквартирный дом |
| Назначение объекта  | Жилое |
| Этажность | 11 |
| Количество секций | 2 (6,7)  |
| Материал наружных стен  | С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов  |
| Материал поэтажных перекрытий | Монолитные железобетонные |
| Класс энергоэффективности | А |
| Сейсмостойкость | 5 и менее баллов |

и расположенный по адресу: Смоленская область, город Смоленск, улица Шевченко - переулок Буденного.

Указанные характеристики являются проектными (планируемыми).

1.1.4. **Земельный участок** - земельный участок, расположенный по адресу: **Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Шевченко - пер. Буденного,** имеющий общую площадь 4 352 кв.м., кадастровый номер: 67:27:0030860:691, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: для многоэтажной застройки, в отношении которого, между Застройщиком и ООО «Смоленское агентство регионального развития» заключен Договор аренды земельного участка от 20 сентября 2021 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области 20.10.2021 года сделана запись регистрации № 67:27:0030860:691-67/056/2021-3.

1.1.5. **Объект долевого строительства** - жилое помещения (квартиры) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами (далее по тексту - летние помещения) в соответствии с п.2.2. Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащие передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объектов и входящие в состав указанного Объекта.

1.1.6. **Федеральный закон № 214-ФЗ** - Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.1.7. **Общие площади Объектов долевого строительства (приведенные площади)** - площади жилых помещений (квартир), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий), определенные в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № 67-RU67302000-151-2018 от 28 июня 2018 года.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена на официальном сайте Застройщика в сети Интернет, а также в Единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>. Оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объекты, в соответствии с п. 1.1.3. настоящего договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих Объектов передать Дольщику соответствующий Объекты долевого строительства, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объекты долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объектов.

2.2. Объекты долевого строительства имеют следующие проектные характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Проектный номер (на время строительства) | № подъезда | Этаж | Количество комнат, шт | Общая площадь (проектная), кв. м. | Назначение Объекта долевого строительство | Цена за 1 кв. м., руб. | Стоимость, руб. |
| 1 | 198 (условный номер 198) | 7 | 6 | 1 | 47,6 | жилое помещение | 44000 | 2 094 400 |

Объекты долевого строительства передается Дольщику с выполненными работами, указанными в Приложении № 2 к Договору.

Местоположение Объектов долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объектов, определяются в Приложении № 1 к Договору.

Основные характеристики квартир указаны в плане объектов долевого участия, являющемся Приложением № 1 к настоящему договору.

2.2.1. Цена договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства объектов на день заключения договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** Базовая стоимость квартир (цена договора) определена как произведение цены 1 кв. м общей площади квартир (определенной по условиям п. 1.1.7 настоящего договора) в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** на их общую площадь. Стоимость оплаченных Дольщиками квадратных метров общей площади квартир фиксируется на день оплаты и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором в п. 2.3.

2.2.2. Стороны пришли к соглашению, что условием привлечения денежных средств Дольщика будет размещение денежных средств Дольщика на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Федерального закона № 214-ФЗ.

2.2.3. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объекты долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2.3. Стороны соглашаются, что цена настоящего договора изменяется в следующих случаях:

2.3.1. Исходя из общей площади квартир согласно данным кадастрового учета, произведенного в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, стороны производят перерасчет цены договора. При этом: в случае отличия общей площади квартир по данным кадастрового учета от проектной общей площади квартир, указанной в настоящем договоре, в сторону увеличения цена договора также подлежит увеличению на величину, равную произведению разницы между фактической и проектной площадью квартир на стоимость 1 кв.м, общей площади квартир, указанной в п. 2.2 настоящего договора (с учетом п. 2.3.2 договора); в случае отличия общей площади квартир по данным кадастрового учета от проектной обшей площади квартир, указанной в настоящем договоре, в сторону уменьшения цена договора подлежит уменьшению на величину, равную произведению разницы между проектной площадью квартир и ее фактической площадью на стоимость 1 кв.м, общей площади квартир, указанной в п. 2.2 настоящего договора (с учетом п. 2.3.2 договора). Оформление дополнительного соглашения в связи с изменением цены договора в случаях, предусмотренных в настоящем пункте, не требуется.

2.3.2. Стоимость оплаченных Дольщиком квадратных метров общей площади квартир фиксируется на день оплаты и может быть изменена по соглашению Сторон при наступлении обстоятельств, предусмотренных п. 4.11. настоящего договора, если эти обстоятельства повлияли на стоимость строительства многоквартирного дома, указанного в п. 1.1.3. настоящего договора.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

3.1. Дольщик обязан:

3.1.1. в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты выдачи документов, определяемой в соответствии с описью документов, принятых для оказания государственных услуг, выданной уполномоченным органом при подаче документов для проведения государственной регистрации настоящего договора, после проведения государственной регистрации договора, открыть в уполномоченном банке, указанном в настоящем пункте, счет эскроу для оплаты Застройщику цены настоящего договора. Первым днем срока, указанного в настоящем пункте, признается день, следующий за днем выдачи документов.

 По договоренности сторон счет эскроу открывается Дольщиком в уполномоченном банке, под которым Стороны понимают Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование - ПАО Сбербанк). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 г. (юридический адрес: 117997. Россия, Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru: номер телефона: 8 800-707-00-70; доб. 60992851), БИК 044525225; КПП 773601001; ИНН 7707083893: ОГРН 1027700132195.

Дольщик вносит денежные средства в счет оплаты цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Дольщика (депонента), в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях: Эскроу агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Депонент: **Иванов Иван Иванович**

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «ПРОМЕТЕЙ».

Депонируемая сумма: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы: в срок до 28 декабря 2023 года, после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

Срок депонирования депонируемой суммы: 28 декабря 2023 года.

Основание перечисления Бенефициару депонируемой суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

Оплата Цены договора производится за счет собственных денежных средств Дольщика в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

Оплата Цены договора осуществляется в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу в сроки, указанные в настоящем пункте, но исключительно после государственной регистрации настоящего договора.

В случае приостановления государственной регистрации настоящего Договора, сроки, предусмотренные настоящим пунктом, начинают исчисляться со дня, следующего за днем выдачи документов, назначенного уполномоченным органом по итогам устранения причин, препятствующих проведению государственной регистрации договора, и проведения государственной регистрации настоящего договора.

3.1.2. не препятствовать исполнению Застройщиком своих обязательств по данному договору;

3.1.3. осуществить заблаговременное письменное согласование с Застройщиком, проектировщиком, а также иными уполномоченными органами и организациями (при необходимости) перепланировки объектов долевого участия на стадии строительства, а также использование собственных материалов;

3.1.4. оплачивать дополнительные расходы Застройщика, вызванные перепланировкой объектов долевого участия на стадии его строительства;

3.1.5. до начала пуска отопления и подачи газа на котел пройти инструктаж и заключить договор с организацией по обслуживанию и эксплуатации газового оборудования, а также заключить договор с ресурсоснабжающей организацией на поставку и оплату газа;

3.1.6. заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, обслуживающей данный дом, после выдачи Застройщику разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее 10 дней с момента подписания Дольщиком акта приема-передачи объектов;

3.1.7. принять от Застройщика по акту приема-передачи квартир в течение семи дней с момента получения сообщения о завершении строительства. В случае, если сообщение о завершении строительства и необходимости приемки объектов, направленное в адрес Дольщика в установленном порядке Застройщиком, было возвращено в адрес Застройщика по независящим от него причинам, в том числе в связи с истечением срока хранения, указанное сообщение приравнивается к юридически значимым сообщениям и считается доставленным.

При возникновении у Дольщика при приемке квартир каких-либо замечаний сторонами составляется двусторонний акт осмотра Объекта долевого участия с указанием явных (определяемых визуально) недостатков и сроков их устранения. В случае, если выявленные недостатки являются незначительными и не препятствуют эксплуатации объектов долевого участия в соответствии с его целевым назначением, у Дольщика не имеется оснований для отказа от приемки квартиры и подписания двустороннего акта приема-передачи квартиры.

3.1.8. с момента приемки квартиры по акту приема-передачи возложить на себя бремя ее содержания, в том числе и риск случайной гибели;

3.1.9. в случае неисполнения Дольщиком п.п. 3.1.5, 3.1.6, 3.1.7 настоящего договора Застройщик не несет ответственности за изменение качества квартир; кроме того, Дольщик возмещает Застройщику расходы, понесенные последним на оплату коммунальных ресурсов, и иные расходы Застройщика, связанные с обслуживанием и содержанием объектов, с даты, следующей за последней датой, когда квартиры должны были быть приняты Дольщиком по акту приема-передачи в соответствии с п.п. ж/ п. 3.1 настоящего договора до даты фактической приемки квартир Дольщиком,

3.1.10. эксплуатировать квартиры в соответствии с инструкцией, предоставленной Застройщиком, обратив особое внимание на обеспечение воздухообмена в квартирах, используя три режима открывания створок оконных блоков: режим открывания, режим проветривания, режим инфильтрации. Дольщик с момента приемки квартир обязуется соблюдать требования инструкции по эксплуатации квартир. В случае несоблюдения Дольщиком условий эксплуатации квартир, указанных в данной инструкции. Застройщик не несет ответственности за недостатки, возникшие вследствие неправильной эксплуатации Дольщиком квартир;

3.1.11. Дольщик лично или через представителя, полномочия которого удостоверены соответствующей нотариальной доверенностью, обязуется в течении 7 (семи) календарных дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче совместно с представителем застройщика заявлений и необходимых документов на государственную регистрацию настоящего договора в уполномоченный орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном порядке. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

В случае не обращения по любым обстоятельствам Дольщика совместно с Застройщиком в вышеуказанный срок в соответствующий уполномоченный орган с заявлениями и документами для проведения государственной регистрации настоящего договора, Стороны признают, что данный договор будет считаться незаключенным с момента его подписания со всеми соответствующими последствиями, предусмотренными гражданским законодательством Российской Федерации. При этом Застройщик вправе распоряжаться указанным в настоящем договоре объектами по своему усмотрению. В случае совместного обращения Застройщика и Дольщика по истечении срока, указанного в абз. 1 настоящего подпункта, в уполномоченный орган за проведением государственной регистрации настоящего договора, положения настоящего абзаца не применяются; при этом Застройщик оставляет за собой право на принятие решения об обращении в уполномоченный орган для проведения государственной регистрации настоящего договора по истечении срока, установленного настоящим пунктом.

3.1.12. Дольщик лично или через представителя, полномочия которого удостоверены соответствующей нотариальной доверенностью, обязуется в течение 60 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи (передаточного акта) объектов долевого строительства (квартир) от Застройщика произвести действия по подаче заявления и необходимых документов на государственную регистрацию права собственности на данные объекты в уполномоченный орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном порядке;

3.1.13. дольщик обязан в период действия настоящего договора незамедлительно письменно уведомлять Застройщика об изменении своих паспортных и контактных данных (в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества, адреса регистрации, фактического адреса проживания, телефона, адреса электронной почты). В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Дольщиком от Застройщика информации и документов, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством РФ, а также за недостоверность сведений в отношении Дольщика, указанных в выдаваемых Застройщиком документах.

3.1.14. предварительно согласовывать с Застройщиком (в период действия гарантийных обязательств Застройщика) и предусмотренными законодательством РФ компетентными органами любые изменения в технологическом, и инженерном оборудовании и сетях (в том числе, но не исключительно, изменение конструкций, коммуникаций, инженерных сетей); любые изменения фасада многоквартирного жилого дома (в том числе, но не исключительно, остекление балконов или лоджий (при их наличии по проекту), устройство защитных экранов, цветовые решения и конструкции. При несоблюдении Дольщиком условии настоящего пункта изменения, произведенные Дольщиком, признаются самовольными и гарантийные обязательства Застройщика по настоящему договору прекращаются; кроме того, Застройщик вправе потребовать от Дольщика приведения измененных без получения письменного согласия Застройщика элементов и частей в первоначальное состояние, соответствующее проектной документации.

3.2. Дольщик вправе:

3.2.1. передать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика;

3.2.2. по наступлении предусмотренного настоящим договором срока требовать передачи ему Застройщиком вышеуказанных квартир;

3.2.3. осуществлять действия, направленные на перепланировку объектов на стадии строительства и/или использовать собственные строительные и/или отделочные материалы исключительно после получения предварительного письменного согласия Застройщика.

3.3. Передача прав и обязанностей Дольщика по настоящему договору третьему лицу не может осуществляться без получения предварительного письменного согласия Застройщика. В случае, когда Застройщик дает Дольщику согласие на передачу прав и обязанностей. Дольщик обязан произвести с Застройщиком сверку расчетов и представить акт о сверке третьему лицу для переоформления прав и обязанностей, а также ознакомить третье лицо с содержанием прав и обязанностей, установленных Настоящим договором. Любые соглашения Дольщика о передаче своих прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, заключенные без согласия Застройщика, недействительны.

3.4. Дольщик оформляет квартиры в свою собственность и несет затраты по содержанию и эксплуатации своей доли в общем имуществе (мест общего пользования) с момента передачи объектов долевого участия по акту, в том числе, в случае передачи объектов по одностороннему акту.

3.5. Застройщик обязан:

3.5.1. осуществить строительство в соответствии с проектной документацией и выполнить работы без отделки, согласно перечню, в соответствии с проектной документацией с изменениями, на дату подписания договора, с которым Дольщик ознакомился при подписании настоящего договора, указанным в Приложении №2 к настоящему договору. Все другие виды работ, не входящие в перечень, выполняются Застройщиком только по заявлению Дольщика и подлежат дополнительной оплате;

3.5.2. соблюдать требования к качеству выполняемых работ;

3.5.3. ввести Объекты в эксплуатацию в срок до 28 декабря 2023 года, передать указанные квартиры в п. 2.2. Дольщику по акту в течение 6 (Шести) месяцев после ввода Объектов. Застройщик вправе досрочно передать Дольщику объекты долевого строительства;

3.5.4. при подписании акта приема-передачи и при условии полной оплаты Дольщиком цены договора предоставить последнему зависящие от застройщика документы, необходимые для регистрации его права на вышеуказанную квартиру.

3.6. Застройщик вправе:

3.6.1. отказаться от использования материалов Дольщика, если они не соответствуют требованиям ГОСТ;

3.6.2. в случае неисполнения Дольщиком в полном объеме обязательств по оплате цены договора, в том числе с учетом изменения цены договора в порядке и случаях, предусмотренных п. 2.3, в установленный настоящим договором срок направить в регистрирующий орган заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о наложении ограничения прав;

3.6.3. отказать Дольщику в согласовании перепланировки объектов на стадии строительства объектов и/или использовании при производстве работ строительных и/или отделочных материалов Дольщика.

3.7. В случае, если строительство (создание) Объектов, указанного в п. 1.1.3. настоящего договора, не может быть завершено Застройщиком в предусмотренный настоящим договором срок в связи с изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, Застройщик и Дольщик обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение, определяющее срок передачи квартиры. При этом Застройщик при переносе срока передачи квартиры должен исходить из объективных обстоятельств, оказывающих влияние на срок строительства.

Под обстоятельствами, влияющими на невозможность завершения строительства Объекта, указанного в п. 1.1.3. настоящего Договора, в связи с которыми стороны обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение, предусмотренное настоящим пунктом. Застройщик и Дольщик подразумевают в том числе, но не исключительно:

а/ нарушение Дольщиком сроков внесения платежей по договору долевого участия;

б/ изменение и/или введение новых норм законодательства Российской Федерации, а также новых технических требований, предъявляемых к строящимся многоквартирным жилым домам;

в/ предъявление требований третьих лиц, препятствующих производству работ, оказывающих влияние на сроки строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, указанного в п. 1.1.3 настоящего договора;

г/ приостановление государственным или муниципальным органом власти выполнения Застройщиком работ по строительству жилого дома, указанного в п. 1.1.3. настоящего договора;

д/ обнаружение на участке строительства: неучтенных коммуникаций, не отраженных на топографической карте города Смоленска, коммуникаций, уложенных ранее не в соответствии с имеющимися планами, выданными органами местного самоуправления или уполномоченными на то организациями, объектов исторического и культурного наследия;

е/ выявление на участке строительства непредвиденных грунтов, плывунов, водяных линз, высокопучинистых грунтов, не обнаруженных при производстве геологических изысканий в результате чего может возникнуть необходимость изменения конструкции фундаментов или замещения земляных масс;

ж/ изменения Дольщиком проектных решений по ходу строительства;

з/ срывы сроков поставки материалов поставщиками и/или выполнения работ привлечёнными подрядчиками;

и/ иные обстоятельства, влияющие на сроки производства работ, о которых не было известно при заключении настоящего договора.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

4.1. Застройщик удостоверяет, что обладает правом распоряжаться правами на указанное в настоящем договоре имущество, что права на указанную в п. 2.2. настоящего договора квартиры никому не проданы, под арестом не состоят, судебных споров о них не имеется.

4.2. В случае выполнения самим Дольщиком или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, газоснабжения, канализации, электроснабжения, систем вентиляции и иных систем, замене и/или ремонту оборудования квартир после ввода дома в эксплуатацию и приёмке объектов Дольщиком по акту. Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП, препятствующие нормальной эксплуатации объектов; гарантийные обязательства у Застройщика в соответствующей части прекращаются.

Нанесенный такими действиями владельцам соседних квартир и помещений материальный ущерб оплачивает виновная сторона (Дольщик).

 4.3. Гарантийный срок для объектов долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (его секции), в котором расположены объекты долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Дольщику объектов долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства.

4.4.При просрочке Дольщиком исполнения обязательства по открытию счета эскроу более чем на

10 (Десять) рабочих дней и не устранение данного нарушения условий договора, в сроки, указанные Застройщиком в соответствующем уведомлении. Застройщик вправе отказаться от настоящего договора в одностороннем порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.5.В случае передачи Дольщику объекта долевого участия до полной оплаты стоимости квартир с учетом п. 2.3. квартиры признаются находящиеся в залоге в силу закона у Застройщика до полной оплаты Дольщиком цены договора (с учетом п. 2.3.).

4.6. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока месяца или просрочка внесения единовременного платежа более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

4.7.В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты Дольщик оплачивает Застройщику пеню в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.8.В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Дольщику квартир вследствие уклонения Дольщика от подписания актов приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику пени при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

4.9. Изменение фасада многоквартирного жилого дома, в котором находятся объекты (в том числе, но не исключительно, остекление балконов, лоджий, устройство защитных экранов, цветовые решения и конструкции), возможно исключительно в соответствии с проектом строительства и при получении предварительного письменного согласия Застройщика и предусмотренных законодательством РФ компетентных органов.

Несоблюдение положений настоящего пункта, а также несоблюдение Дольщиком обязательств, предусмотренных подпунктом о/ п. 2.1 настоящего договора, является основанием для признания соответствующих изменений самовольными и влечет прекращение гарантийных обязательств Застройщика в соответствующей части; кроме того, Застройщик вправе потребовать от Дольщика приведения изменённых без получения письменного согласия Застройщика элементов и частей в первоначальное состояние, соответствующее проектной документации.

4.10. Подписывая настоящий Договор, Дольщик:

4.10.1. Уведомлен и согласен с тем, что квартиры располагаются в многоквартирном 3-х секционном жилом доме в секции № 1 (один), №2 (два): описание многоквартирного дома и расположение секций в его пределах приведены в п. 1.1.3. настоящего договора.

4.10.2. Дает прямое и безоговорочное согласие на:

- любые изменения характеристик земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома, указанного в п. 1.1.3. настоящего договора, в том числе, но не исключительно, изменение его площади (как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения), конфигурации, уточнение его границ, изменение (уточнение) описания местоположения его границ;

- образование иных участков из земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома, указанного в п. 1.1.3. настоящего договора, в том числе, путем раздела, объединения, перераспределения; на 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 исходного земельного участка;

- последующее изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, на котором ведется строительство указанного многоквартирного дома, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) названного земельного участка, совершение Застройщиком и/или третьими лицами любых иных действий, связанных с изменением вышеуказанного земельного участка;

- на ипотеку (в том числе последующую) земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома, указанного в п. 1.1.3. настоящего договора, в пользу третьих лиц (банков и иных физических и юридических лиц), а также на изменение предмета ипотеки без оформления дополнительных соглашений к настоящему договору.

Согласие, предусмотренное настоящим пунктом, дает право Застройщику производить вышеуказанные действия с учетом всех требований, предъявляемых законодательством и иными нормативно-правовыми актами к соответствующим действиям и регламентирующими порядок их совершения, без уведомления Дольщика и без необходимости получения его дополнительного согласия при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения многоквартирного дома, указанного в п. 1.1.3. настоящего договора; согласие распространяет свое действие на все земельные участки, в том числе на образованные из исходного земельного участка, существующего на день заключения настоящего договора.

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

(Ф.И.О. Дольщика собственноручно полностью, подпись)

4.11. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств (не зависящих от сторон), повлекших изменения условий выполнения настоящего договора, последний может быть пересмотрен по взаимному согласию сторон.

4.12. Обмен сообщениями (уведомлениями, письмами, претензиями, иными документами) по настоящему договору Стороны осуществляют в письменной форме по адресам, указанным в настоящем договоре, любым способом, позволяющим подтвердить факт направления соответствующего сообщения второй стороне (в том числе, но не исключительно, посредством направления на адрес электронной почты, указанный в настоящем договоре), если иной способ направления сообщений прямо не предусмотрен договором и/или действующим законодательством РФ.

4.13. В своих взаимоотношениях стороны стремятся избегать противоречий и конфликтов, а в случае их возникновения - разрешать их на основании взаимного согласия. Если согласие не достигнуто, противоречия разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

4.14. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 г., денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Дольщику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Дольщика № 40817810459194707024 открытого в Смоленском отделении № 8609 ПАО Сбербанк. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Дольщика об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона о Долевом Участии. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Дольщику уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ПАО Сбербанк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

4.15. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами договора о передаче квартир в собственность, с письменного согласия Застройщика.

4.16. Условия договора разъяснены в полном объеме. Дольщик с проектом ознакомлен, с договором и полученной информацией согласен. До подписания настоящего Договора Дольщик ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию.

4.17 Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых - для Дольщика, один - для Застройщика, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

**5. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО специализированный застройщик «ПРОМЕТЕЙ»** Юр. адрес: 214036, г.Смоленск, ул. Попова, д.100, кв. 35

Почтовый адрес: 214000 г. Смоленск, ул. Коммунистическая, дом 6, оф.1 ОГРН - 1206700006920;

ИНН – 6732195278; КПП – 673201001 Банковские реквизиты:

р/с 40702810043000002797, в СМОЛЕНСКИЙ РФ АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК",

к/с 30101810500000000776 БИК 046614776

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Бобков М.В.

 М.П.

**Дольщик:**  **Иванов Иван Иванович**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(Ф.И.О. собственноручно полностью, подпись)

Приложение № 1 к договору участия

 в долевом строительстве

№ 2/5-Ш от 15.12.2021 г.

**План объектов долевого строительства**



**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
|  **Застройщик:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Дольщик:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 2 к договору участия

 в долевом строительстве

№ 2/5-Ш от 15.12.2021 г.

**Стороны пришли к соглашению, что объекты долевого строительства будет передан Дольщику**

**в следующем состоянии:**

**Внутренняя отделка квартир принята следующая:**

Полы - ж/б плита перекрытия без отделки, с устройством гидроизоляции санузлов без стяжки поверх и заделкой отверстий для прохода коммуникаций через перекрытия;

Стены и перегородки - без отделки, затирка (однослойная штукатурка) ограждающих конструкций каналов дымоудаления и приточного воздуховода кухни, заделка отверстий для прохода коммуникаций через стены и перегородки.

Установка оконных блоков ПВХ и балконных дверей с двухкамерными стеклопакетами (без подоконных досок и отделки внутренних откосов).

Устройство остекления балконов.

Установка входной двери в квартиру с врезкой замка и дверной ручки без отделки внутренних откосов;

Потолок - без отделки, заделка отверстий для прохода коммуникаций через потолок.

Отделка квартир по доведению до полной готовности будет выполняется собственниками квартир после подписания Акта приема-передачи.

**Система электроснабжения:**

Монтаж электропроводки от электросчетчика (установленного в поэтажном щитке) до монтируемого внутриквартирного бокса для модулей с крышкой, внутриквартирная разводка от внутриквартирного бокса для модулей с крышкой до розетки для подключения двухконтурного котла на газовом топливе;

Разводку осветительных и силовых сетей выполняет собственник квартиры за свой счет.

**Система водоснабжения. Система водоотведения:**

Монтаж подающего стояка, внутриквартирная разводка трубопровода монтажом узла учета и с монтажом трубопровода с подключением двухконтурного котла на газовом топливе (на остальных отводах после узла учета устанавливаются заглушки).

Установка заглушки на водоотводящем патрубке для горячего водоснабжения двухконтурного котла на газовом топливе.

Установка отвода(тройника) на канализационном стояке и подвод под котел, сантехнические приборы не устанавливаются и не подключаются

**Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети**

В квартирах выполняется разводка трубопроводов отопления от двухконтурного котла на газовом топливе к установленному коллектору и установленным отопительным приборам (радиаторам).

**Внутреннее газоснабжение**

Выполняется установка во всех помещениях кухонь термозапорного клапана Ду 20, электромагнитного клапана КЭГ-9720 Ду 20, счетчика газа бытового BK-G4, газового котла с закрытой камерой сгорания типа «GCB24 Basic Space Fi», марки Electrolux, номинальной мощностью 24 кВт (либо аналога), разводка под котел и его подключение, установка отвода под газовую плиту, газовая плита приобретается и устанавливается собственником квартиры.

**Все другие виды работ, не входящие в перечень, выполняются Застройщиком только по заявлению Дольщика и подлежат дополнительной оплате.**

Стороны пришли к соглашению, что марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
|  **Застройщик:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Дольщик:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |