**Договор**

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

**нежилого помещения, машино-места**

г. Владивосток «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью** **Специализированный застройщик «Элемент-С»,** в лице Директора Общества с ограниченной ответственностью «Эскадра Менеджмент» Павликова Евгения Анатольевича, действующего на основании Договора № 04/20 о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО СЗ «Элемент-С» управляющей организации от «16» сентября 2020 года, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующий от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

Участник и Застройщик именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**
	1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости, указанный в п. 1.1.1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать объект долевого строительства, проектные характеристики которого указаны в п. 1.2. Договора, Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену, указанную в п. 4.2. Договора, и принять объект долевого строительства, проектные характеристики которого указаны в п. 1.2 Договора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, указанного в п. 1.1.1. Договора.
		1. Объект недвижимости – «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в районе ул. Мыс Кунгасный, 3 «Б» в г. Владивостоке» (далее – «Здание») на земельном участке с кадастровым номером 25:28:000000:68131, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общей площадью 7 225 кв. м, по адресу: г. Владивосток, ул. Мыс Кунгасный 3б, принадлежащем Застройщику на праве собственности (далее – «Земельный участок»). Основные характеристики Здания приведены в Приложении № 1 к Договору.
		2. Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 25:28:000000:68131 находится в залоге у ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие», в обеспечение обязательств Застройщика как заёмщика по договору Невозобновляемой кредитной линии № 7-21/НКЛ-3Ф.2 от «17» мая 2021 года, № 6-21/НКЛ-3Ф.2 от «17» мая 2021 года, заключенного для проектного финансирования объекта капитального строительства, указанного в пп. 1.1.1 Договора.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является помещение в Здании, имеющее следующие основные характеристики (далее – «Объект»**)**:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| в осях на отметке  | Условный номер нежилого помещения | Условный номер Здания | Условныйэтаж | Условныйномер подъезда | Количество помещений  | Проектная общая площадь, включающая площадь всех помещений, площадь лестничных площадок и ступеней, расположенных в пределах помещения, наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей нежилого помещения | Назначение объекта долевого строительства/ дополнительные характеристики |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

Основные характеристики Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными. Объект не является объектом производственного назначения.

Окончательные характеристики Объекта, в том числе его фактический номер, будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта и подготовки технического плана кадастровым инженером, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

**Проектная общая площадь Объекта -** площадь Объекта по проекту, определяемая согласно п.1 ст.5 214-ФЗ, п.11.2. Приказа Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, включающая площадь всех помещений, площадь лестничных площадок и ступеней, расположенных в пределах помещения, наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей нежилого помещения.

**Фактическая общая площадь Объекта** - фактическая площадь Объекта, определяемая согласно п.11.2. Приказа Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, включающая площадь всех помещений, площадь лестничных площадок и ступеней, расположенных в пределах помещения, наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей нежилого помещения, подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта и подготовки технического плана Объекта кадастровым инженером;

Фактическая общая площадь Объекта используется для определения окончательной Цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.5. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.6. Договора.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая общая площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной общей площади Объекта в большую или в меньшую сторону, но не более чем на 5% (пять процентов); превышение указанного отклонения возможно при согласии Участника.

План Объекта, отображающий в графической форме планируемое расположение по отношению друг к другу частей Объекта: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «Планировка Объекта»), местоположение Объекта на этаже и техническое описание Объекта, включая перечень общестроительных и иных работ, которые должны быть произведены на Объекте к моменту его передачи Участнику, содержатся в Приложении № 2 к Договору.

1.3. Указанный в п.1.1.1. Договора адрес является адресом Земельного участка, на котором производится строительство Здания. Почтовый адрес Здания будет отличаться от данного адреса.

1.4. Срок окончания строительства и ввода Здания в эксплуатацию: не позднее: **не позднее 31.12.2025г**. Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику - в течение 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию. Точная дата передачи Объекта Участнику определяется Застройщиком самостоятельно в пределах указанного в настоящем пункте срока, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности. Застройщик обязан уведомить Участника о дате передачи Объекта в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором. Застройщик вправе передать Объект Участнику раньше установленного срока.

1.5. Застройщик гарантирует, что на момент подписания Договора права требования на Объект не проданы, в споре или под арестом не состоят, свободны от текущих имущественных обязательств и обременений, и у Застройщика не возникло и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Объектом (за исключением передачи Объекта в залог Банку в соответствии с условиями кредитования).

1.6. Привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства осуществляется на счета эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон 214-ФЗ»).

1.7. Одновременно с правом собственности на Объект у Участника возникает доля в праве собственности на общее имущество в Здании, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Состав общего имущества в Здании, которое будет находиться в общей долевой собственности после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, регулируется ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.8. Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.9. *(при множественности лиц на стороне Участника, кроме случаев приобретения супругами в общую совместную собственность) Объект подлежит оформлению в долевую собственность Участника: общую**долевую собственность, в которой 1/2 доли принадлежит \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 1/2 доли - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.*

1. **Правовые основания заключения Договора**

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»), Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

2.2. Правовым основанием для заключения Договора являются:

а) Разрешение на строительство № 25-RU25304000-147-2021 от «14» декабря 2021, выданное управлением градостроительства администрации г. Владивостока (ИНН 2504001783);

б) Договор купли-продажи недвижимого имущества № 1 от 03.06.2021 г.*;*

в) Проектная декларация на строительство Здания размещенная на сайте наш.дом.рф (далее – «Проектная декларация»).

**3. Обязательства и права Сторон**

**3.1. Застройщик обязан**:

3.1.1. Организовать за счет собственных и (или) заемных средств, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод Здания в эксплуатацию.

3.1.2. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качество строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика.

3.1.3. Обеспечить работу приемочной комиссии и осуществить ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, при этом допускается раздельный ввод в эксплуатацию Здания по очередям (в случае их наличия).

3.1.4. Не позднее срока, указанного в п. 1.4. Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме (включая обязательства по п. 4.6.1. и 7.2. Договора), передать ему по Передаточному акту Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Обязательство по передаче Участнику Объекта может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта. При досрочной передаче Объекта Стороны применяют предусмотренный ст. 5 Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств.

3.1.5. После предоставления Участником документов, предусмотренных в п. 3.3.6. Договора, совместно с Участником подать в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее также - «орган регистрации прав»), Договор со всем необходимым комплектом документов для его государственной регистрации. Представление документов на государственную регистрацию возможно через электронные сервисы, при наличии у Застройщика соответствующей технической возможности.

Указанные в настоящем пункте Договора обязательства Застройщика являются встречными (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязанностям Участника, предусмотренным п. 3.3.6. Договора.

Застройщик обеспечивает явку надлежаще уполномоченного представителя Застройщика для подачи документов на государственную регистрацию также в случаях изменения или расторжения настоящего Договора, в согласованный Сторонами срок.

В случае просрочки Участником срока предоставления требующихся для подачи на регистрацию Договора документов (п.3.3.6. Договора) более чем на 5 (пять) рабочих дней, либо неявки Участника в орган регистрации прав для подачи Договора на государственную регистрацию в согласованную Сторонами дату и время, Застройщик вправе считать настоящий Договор незаключенным, а обязательства Сторон по представлению Договора в орган регистрации прав – прекратившимися. В этом случае подписанный Сторонами Договор не порождает для Сторон никаких правовых последствий. О принятии данного решения Застройщик незамедлительно письменно извещает Участника. При этом у Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве Объекта с характеристиками, указанными в п.1.2. Договора, с любыми третьими лицами.

3.1.6. Совместно с Участником заключить договор эскроу-счета на условиях, указанных в настоящем Договоре, а также выполнить все иные необходимые действия по обеспечению возможности оплаты Участником Цены Договора в предусмотренном Договором порядке.

**3.2. Застройщик имеет право:**

3.2.1. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника, не являющиеся согласно Закона 214-ФЗ существенными изменениями.

3.2.2. По своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Объекта кадастрового инженера. Подписывая Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Объекта выбранным Застройщиком кадастровым инженером (включая согласие с результатом выполненных таким кадастровым инженером работ по обмерам Здания и Объекта), при условии, что данное лицо соответствует требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

3.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Здания (части Здания) в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику. Дополнительное согласие Участника на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

**3.3. Участник обязуется:**

3.3.1. Оплатить в порядке, установленном Договором, Цену Договора и принять у Застройщика Объект при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

3.3.2. Принять Объект от Застройщика в порядке и в сроки, установленные ст. 5 Договора.

3.3.3. Компенсировать Застройщику понесенные им расходы по содержанию Объекта, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента передачи Объекта и до момента заключения Участником договора управления Зданием, в котором располагается Объект с управляющей организацией, осуществляющей управление Зданием (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально Фактической общей приведенной площади Объекта компенсировать Застройщику понесенные им расходы по содержанию Здания, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Здания, содержанию общего имущества в Здании с момента передачи Объекта до заключения Участником договора управления Зданием с Управляющей организацией. Размер причитающихся с Участника платежей для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление (при наличии)), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Здании.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.3.4. В соответствии с действующим законодательством с момента передачи Объекта нести обязанность по внесению платы за Объект и коммунальные услуги, а также по оплате расходов на содержание общего имущества в Здании, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

До заключения договора управления Здания между Участником и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, либо до выбора способа управления на общем собрании собственников помещений, расположенных в Здании, Участник обязан компенсировать Управляющей организации, с которой Застройщиком в силу действующего законодательства (п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации) заключен договор управления, расходы по оплате всех фактически произведенных ею затрат, связанных с оказанием услуг и работ по содержанию Объекта и содержанию общего имущества в Здании соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

3.3.5. Не совершать действий, которые могут причинить вред (ущерб) общему имуществу собственников помещений в Здании, в том числе не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Здания, не демонтировать полностью и/или частично, не нарушать целостность возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия, наружные стены блоки вентиляции и т.п.), не изменять электрическое оборудование, систему вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в Объекте и Здании. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с Инструкцией по эксплуатации Объекта, документами и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Здания.

3.3.6. Предоставить Застройщику или указанному им лицу в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, требующийся от Участника в соответствии с действующим законодательством и необходимый для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на сделку или нотариально удостоверенную справку об отсутствии зарегистрированного брака, кредитный договор или договор займа (в случае оплаты Цены Договора с использованием кредитных или заемных денежных средств), иные необходимые документы.

**3.4. Участник вправе:**

3.4.1. Осуществлять полномочия по владению и пользованию Объектом после передачи Объекта.

3.4.2. Уступить свое право требования по Договору в порядке, установленном ст. 11 Договора.

3.4.3. Предъявлять Застройщику требования, связанные с ненадлежащим качеством Объекта, в порядке, предусмотренном ст. 6 настоящего Договора.

**4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты**

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.2. Цена договора определяется:

Если Объектом является нежилое помещение - как произведение цены единицы общей площади Объекта и Проектной общей площади Объекта;

Если Объектом является машино-место – в фиксированном размере за одно машино-место соответствующей площади, установленном Застройщиком на дату заключения настоящего Договора.

Цена на момент подписания настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

*(для нежилого помещения)* Цена договора определена исходя из стоимости 1 кв.м., которая составляет \_\_\_ (\_\_\_) рублей (далее – «Цена единицы общей площади Объекта») и Проектной общей площади Объекта \_\_м2.

4.3. Участник осуществляет оплату Цены Договора, указанной в п. 4.2. Договора, за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ и за счет кредитных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_, предоставляемых \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту - «Банк») согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между гр. \_\_\_\_\_ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_ и Банком.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора, указанной в п. 4.2. Договора,осуществляется \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по поручению Участника в течение 8 (восьми) рабочих дней с даты получения от органа регистрации прав информации о государственной регистрации Договора и залога прав требования Участника в силу закона в пользу Банка на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 4.4. Договора *(пункт подлежит изменению в соответствии с условиями Банка).*

* + 1. *С момента государственной регистрации ипотеки на Объект он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка, на основании ст. 77.2. Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник.*

*Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка (пункт подлежит изменению в соответствии с условиями Банка).*

* + 1. *С момента государственной регистрации Договора права требования, принадлежащие Участнику по Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2. Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требования действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект, право получения которого было оплачено частично за счет кредита, предоставленного Банком (пункт подлежит изменению в соответствии с условиями Банка).*

4.4. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

**Эскроу-агент**: **Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»)**

Местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4

Почтовый адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4

ОГРН 1027739019208 ИНН 7706092528 КПП 770501001 БИК 044525985

К/с № 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО

Телефон: 8 800 444 44 00, 8 (495) 737 73 55 Факс: 8 (495) 797 32 50

**Операционный офис «Приморский» филиала «Дальневосточный» Публичного акционерного общества Банк «Финансовая Корпорация Открытие»**

Адрес: 690091, Приморский край, г. Владивосток, ул. Алеутская, д. 45

ИНН 7706092528, КПП 254343001, ОГРН 1027739019208

ОКПО 33330190, БИК 040507830

к/счет 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО/30101810908130000704 в Отделении Хабаровск

Электронный адрес: info@open.ru

**Депонент**: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**;

**Бенефициар**: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Элемент-С» (Застройщик);

**Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**;

**Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: 40702810300020004903 (р/с Застройщика).**

**Срок условного депонирования денежных средств:** 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Здания в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в Проектной декларации.

**Способ извещения:** Эскроу-агент направляетЗастройщику уведомление (авизо) об открытии счета эскроу по установленным электронным каналам связи не позднее следующего рабочего дня после открытия счета эскроу.

**Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

Уполномоченный Банк осуществляет перечисление с Эскроу-счета Депонированной суммы в пользу Застройщика в соответствии с 214-ФЗ после предоставления Застройщиком в Банк документов/сведений, являющихся основанием для перечисления Депонированной суммы Застройщику:

− разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома;

– или сведений о размещении этой информации в единой информационной системе жилищного строительства по адресу: **https://наш.дом.рф**;

- или при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

Вышеуказанные документы/сведения предоставлены Застройщиком в Банк до истечения Срока условного депонирования в порядке, предусмотренном заключенным между Банком и Застройщиком Соглашением.

Основаниями прекращения условного депонирования денежных средств являются:

- перечисление депонируемой суммы Застройщику в полном объеме в соответствии с договором Эскроу-счета;

- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным 214-ФЗ и разделом 7 настоящего договора.

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

При возникновении оснований для перечисления Застройщику депонированной суммы и наличии задолженности по договорам невозобновляемой кредитной линии № 7-21/НКЛ-3Ф.2 от «17» мая 2021 года, № 6-21/НКЛ-3Ф.2 от «17» мая 2021 года. (Далее – Кредитный договор), средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с условиями Кредитного договора до полного выполнения обязательств по Кредитному договору.

После полного погашения задолженности по Кредитному договору средства с Эскроу-счетов перечисляются на счет Застройщика № **40702810300020004903**, открытый в **ПАО Банк «ФК Открытие»**.

4.5. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора изменяется в случае, если Фактическая общая приведенная площадь Объекта, установленная (определенная) после окончания строительства Здания кадастровым инженером, отклоняется в большую или меньшую сторону от Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 5 % (пять процентов), и Участник не выразил возражений против такого отклонения.

В указанном случае Цена Договора определяется как произведение цены единицы общей площади Объекта и Фактической общей приведенной площади Объекта.

В случае отклонения Фактической общей приведенной площади Объекта от Проектной общей приведенной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5 % (пять процентов) включительно, Цена Договора изменению не подлежит, и Стороны доплат или возврата Цены Договора не производят.

После подготовки кадастровым инженером технического плана Объекта, установившего отклонение Фактической общей приведенной площади Объекта более чем на 5 % (пять процентов) от Проектной общей приведенной площади, Застройщик направляет Участнику письменное уведомление заказным письмом с описью вложения об этом. Стороны считаются пришедшими к соглашению об изменении Цены Договора на основании п. 4.5. Договора, если Участник в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения данного уведомления не выразил возражений против указанного отклонения. Для целей настоящего пункта, если Застройщик не получил от Участника возражений по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Участником уведомления Застройщика о наличии отклонения (либо даты, когда Участник считается получившим такое уведомление в соответствии с п. 12.3. Договора), то Участник признается не выразившим возражений против отклонения.

4.6. При изменении Цены Договора по основанию, предусмотренному п. 4.5. Договора, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

4.6.1. В случае, если Фактическая общая приведенная площадь Объекта окажется больше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 5 % (пять процентов), Участник осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между стоимостью Объекта, определенной путем умножения его Фактической общей приведенной площади на Цену единицы общей площади Объекта, указанной в п. 4.2. настоящего Договора, и Ценой Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

4.6.2. В случае, если Фактическая общая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 5 % (пять процентов), Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Ценой Договора и стоимостью Объекта, определенной путем умножения Фактической общей приведенной площади Объекта на Цену единицы общей площади Объекта, указанной в п. 4.2. настоящего Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на текущий банковский счет Участника по истечении 30-дневного срока, указанного в абз. 4 п. 4.5. Договора, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

При осуществлении возврата Застройщик вправе уменьшить сумму возвращаемых Участнику денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

4.6.3. При передаче Объекта Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны отражают в Передаточном акте информацию об окончательных взаиморасчетах, в том числе уточненную в соответствии с п. 4.5. Цену Договора (если она уточнялась).

4.7. В Цену Договора включена стоимость услуг Застройщика, определяемая как разница между Ценой Договора и фактическими затратами Застройщика на строительство (создание) Объекта, и не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины и иные расходы, связанные с регистрацией Договора, любых дополнительных соглашений к Договору, оформлением права собственности Участника на Объект, которые подлежат оплате Участником самостоятельно.

4.8. Обязанность Участника по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.9. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Застройщик и Участник предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу и настоящим Договором.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте

Настоящим Застройщик уполномочивает Участника на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Дольщиком и ПАО Банк «ФК Открытие».

Участник обязуется предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу

Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

**5. Передача объекта долевого строительства**

5.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по Передаточному акту не позднее срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта, а также иная информация. К Передаточному акту прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта, которая является неотъемлемой частью данного акта.

5.2. Настоящим Договором допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта. О досрочной передаче Объекта Застройщик обязуется уведомить Участника путем направления в его адрес извещения о досрочной передаче Объекта заказным письмом с уведомлением и описью вложения.

5.3. Передача Объекта осуществляется только при условии полной уплаты Цены Договора, указанной в п. 4.2. и уточненной в соответствии с п. 4.5. Договора, и в случае отсутствия неуплаченных неустоек (пеней, штрафов) и иных платежей по Договору.

5.4. Застройщик вправе приостановить передачу Объекта Участнику в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств, в том числе неисполнение обязанности по оплате Цены Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.5. Застройщик не менее, чем за один месяц до срока передачи Объекта, указанного в п.1.4., обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства Здания и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях в случае его бездействия, предусмотренных п. 5.7. настоящего Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку.

5.6. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 календарных дней (в том числе и при досрочной сдаче Здания) с момента получения такого уведомления.

5.7. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника от подписания Передаточного акта, Застройщик по истечении двух календарных месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта, или в случае досрочной передачи Объекта по истечении двух календарных месяцев со дня уведомления, составляет односторонний Акт о передаче Объекта Участнику и снимает с себя ответственность за его сохранность. При этом риск случайной гибели и бремя содержания Объекта переходит к Участнику с момента составления одностороннего Акта.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о готовности Объекта к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено:

- с сообщением об отказе Участника от его получения;

- в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу;

- в связи с истечением срока хранения письма и Застройщик продублировал в этом случае уведомление Участнику всеми иными средствами связи, указанными Участником в настоящем Договоре и иных документах, поступивших от Участника.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае, если Здание и Объект построены Застройщиком без отступлений от условий Договора и требований технических регламентов, приведших к ухудшению его качества, что подтверждается фактом наличия разрешения на ввод Здания (части Здания) в эксплуатацию, и не имеет недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного использования, Участник не имеет оснований, препятствующих принятию Объекта, а отказ Участника в принятии Объекта (подписании Передаточного акта) является уклонением от приема Объекта и основанием передачи Участнику Объекта в одностороннем порядке.

**6. Гарантии качества**

6.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.2. Гарантийный срок на Объект исчисляется с момента передачи Объекта и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года, и исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта.

В случае, если в соответствии с Приложением №2 к Договору Объект передается Участнику с проведенными в нем ремонтно-отделочными работами, то гарантийный срок на результат ремонтно-отделочных работ, перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору, в том числе на материалы, используемые при производстве вышеуказанных ремонтно-отделочных работ, составляет 1 (Один) год и исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

6.3. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

При обнаружении недостатков Объекта в течение гарантийного срока Участник обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (заказным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика. По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы Застройщика. По результатам совместного осмотра Объекта составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику письмо с указанием разумных сроков устранения.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения и в случае невозможности урегулирования их путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Экспертный осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы, предварительно согласованные с Застройщиком. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем экспертном осмотре не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты проведения осмотра. Проведение экспертизы в отсутствие Застройщика вследствие нарушения установленных настоящим абзацем требований (за исключением случаев, когда Застройщик по своей вине не принял участия в экспертизе, дата и время проведения которой были с ним согласованы) лишает Участника права ссылаться на результаты такой экспертизы.

В случае несогласия с выводами экспертизы, любая из Сторон вправе требовать проведения повторной экспертизы, с привлечением другой независимой экспертной организации. При невозможности урегулировать разногласия путем переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке с проведением судебной экспертизы.

6.4. Участник вправе потребовать от Застройщика соразмерного уменьшения Цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков только после того, как Участник потребовал от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, а Застройщик не устранил их по своей вине:

- в случае признания Застройщиком недостатков – когда недостатки не были устранены Застройщиком в согласованный Сторонами срок и просрочка составила более 20 рабочих дней;

- в случае не направления Застройщиком ответа на претензию Участника в течение 20 рабочих дней с даты получения Застройщиком претензии.

При этом стоимость устранения недостатков подлежит компенсации Участнику только в пределах рыночной стоимости соответствующих работ и материалов.

6.5. До рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, связанного с ненадлежащим качеством Объекта, Участник не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Закона 214-ФЗ.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**7. Ответственность Сторон**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного статьей 4 Договора, Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3.При наличии множественности лиц на стороне Участника, все данные лица несут солидарную ответственность за своевременную и в полном объеме оплату денежных средств по Договору.

7.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания Передаточного акта, Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.5. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку в размере 2 (Двух) процентов от цены Договора, кроме случаев, когда Договор расторгается по основаниям, предусмотренным разделом 8 настоящего Договора.

**8. Односторонний отказ от исполнения Договора**

8.1. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае существенных нарушений со стороны Застройщика, связанных со сроком передачи Объекта или требованиями к его качеству[, установленными ч. 1 ст. 9 214-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?rnd=10B04495FF086FBE853C0C5DFE0DD163&req=doc&base=ROS&n=327803&dst=100251&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100008&REFDOC=259195&REFBASE=PBI&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100251%3Bindex%3D14&date=13.03.2020), а также при признании Застройщика банкротом и в иных специальных случаях, предусмотренных [ч. 7 ст. 15.4](https://login.consultant.ru/link/?rnd=10B04495FF086FBE853C0C5DFE0DD163&req=doc&base=ROS&n=327803&dst=100619&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100008&REFDOC=259195&REFBASE=PBI&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100619%3Bindex%3D14&date=13.03.2020) 214-ФЗ.

8.2. По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

8.2.1. прекращения или приостановления строительства Здания, в состав которого входит Объект, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект не будет передан Участнику;

8.2.2. существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Здания, в состав которого входит Объект;

8.2.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Здания;

8.2.4. в иных случаях, установленных 214-ФЗ.

8.3. Односторонний отказ Участника от исполнения настоящего Договора либо его расторжение являются основанием для прекращения договора Эскроу-счета, заключенного для расчетов по настоящему Договору в соответствии с [ч. 7 ст. 15.5](https://login.consultant.ru/link/?rnd=10B04495FF086FBE853C0C5DFE0DD163&req=doc&base=ROS&n=327803&dst=100633&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100009&REFDOC=259195&REFBASE=PBI&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100633%3Bindex%3D15&date=13.03.2020) 214-ФЗ. В этом случае запись о государственной регистрации договора долевого участия в ЕГРН погашается и Банк возвращает деньги Участнику в соответствии с [ч. 8](https://login.consultant.ru/link/?rnd=10B04495FF086FBE853C0C5DFE0DD163&req=doc&base=ROS&n=327803&dst=100863&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100009&REFDOC=259195&REFBASE=PBI&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100863%3Bindex%3D15&date=13.03.2020) и [9 ст. 15.5](https://login.consultant.ru/link/?rnd=10B04495FF086FBE853C0C5DFE0DD163&req=doc&base=ROS&n=327803&dst=100864&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100009&REFDOC=259195&REFBASE=PBI&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100864%3Bindex%3D15&date=13.03.2020) 214-ФЗ.

8.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником сроков внесения платежей. Нарушениями сроков внесения платежей Участником являются:

8.4.1. просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа;

8.4.2. систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца в случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

8.5. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренного п. 8.4. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

Такое предупреждение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

При неисполнении Участником такого требования о погашении задолженности Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

8.6. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора.

8.7. Застройщик вправе взыскать с Участника понесенные в рамках настоящего Договора затраты и расходы при исполнении своих обязанностей, в случае расторжения Договора по вине Участника.

8.8. В случае прекращения договора Эскроу-счета по основаниям, предусмотренным ч.7 ст. 15.5 214-ФЗ, денежные средства с Эскроу-счета на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику. Договор Эскроу-счета должен содержать информацию о банковском счете Депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст.15.5 214-ФЗ.

8.9. В случае расторжения Договора по любым основаниям после ввода Здания в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № \_\_\_\_\_\_\_\_, открытый в Банке на имя гр.\_\_\_\_\_\_\_ФИО\_\_\_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до ввода Здания в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику путем их перечисления эскроу-агентом на счет гр.\_\_\_\_\_\_\_\_ *(в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика)* №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , открытый в Банке. При заключении договора счета эскроу Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

**9. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, пандемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. К обстоятельствам непреодолимой силы также относится введение органами государственной и муниципальной власти ограничительных мер в связи с угрозой распространения на территории Российской Федерации коронавирусной инфекции (2019-nCoV), в том числе запрета на проведение на территории Российской Федерации любых массовых мероприятий, а также введение нерабочих дней в период действия ограничительных мер.

Застройщик уведомляет Участника о наступлении обстоятельств непреодолимой силы через опубликование сообщений на своем официальном сайте *more-dom.com*, без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

9.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

**10. Особые условия**

10.1. Участник подтверждает, что:

10.1.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона 214-ФЗ.

10.1.2. Все положения Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

10.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган регистрации прав даст заключение о невозможности регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника на Объект в соответствии с предметом или условиями Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

10.3. В целях соблюдения норм Закона 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты Участником Цены Договора, указанной в п. 4.2. Договора, на расчетный счет Застройщика до или после государственной регистрации Договора или на эскроу-счет до государственной регистрации Договора, Участник обязуется предпринять все зависящие от него действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате Цены Договора на эскроу-счет, а также возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

10.4. Застройщик вправе не передавать Участнику (удерживать) Объект до момента выполнения Участником обязательств по уплате денежных средств Застройщику, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника, в том числе ввиду несоблюдения Участником срока приемки, установленного Договором, или ввиду невнесения Участником полной Цены Договора в сроки, установленные Договором

10.5. Сроки завершения строительства и ввода Здания в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию не влечет изменения сроков передачи Объекта, согласованных в Договоре. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Здания в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

В соответствии с «СП 68.13330.2017. Свод правил. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87» (утв. Приказом Минстроя России от 27.07.2017 N 1033/пр) в случае ввода Здания в эксплуатацию в зимнее время, Застройщик вправе переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Здания в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

10.6. Стороны соглашаются, что в случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в соответствии с Законом 214-ФЗ после ввода Здания в эксплуатацию, Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически удержаны Застройщиком и вычтены им из подлежащих возврату Участнику сумм, и перечислены нотариусу. Участник получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

10.7. Участник ознакомлен с тем, что Здание строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Размещение на фасаде Здания внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест является нарушением архитектурного облика Здания, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

10.8. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе до выбора способа управления Зданием поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

10.9. Участник уведомлен о том, что в дату подписания Передаточного акта может быть проведено собрание лиц – правообладателей помещений в Здании, получивших объекты по Передаточным актам. Участник при проведении данного собрания вправе воспользоваться предоставленным ему законодательством правом по выбору одного из способов управления Зданием, включая управление товариществом собственников недвижимости либо управление управляющей организацией.

10.10. Участник выражает согласие на возможность определения Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории Земельного участка.

10.11. Участник уведомлен о том, что в проект (проектную документацию) Здания могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение Проектной общей площади Объекта и/или Проектной общей приведенной площади Объекта. О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Здания, Застройщик информирует Участника путем размещения соответствующих документов в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Участнику дополнительных сообщений, в том числе письменных.

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Здания и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Здании и (или) изменения в Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

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

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Здания, при условии изменения проекта, могут быть изменены место нахождения в Объекте коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта (его частей) может также измениться.

10.12. Участник дает согласие на осуществление следующих действий с Земельным участком:

- на изменение характеристик Земельного участка без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Здания;

- на последующее (до и/или после ввода Здания в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Зданием, а также на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельного участка. Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, на внесение любых изменений в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе связанных с кадастровым учетом Земельного участка, прекращение права собственности арендодателя на Земельный участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса Российской Федерации;

- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое на этом земельном участке Здание;

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое Здание, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение арендодателем и/или Застройщиком таких земельных участков иным образом.

При получении Участником требования о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на раздел, объединение, перераспределение, выдел Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, оформленное по форме Застройщика, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к Договору.

10.13. С учетом положений п.5 ст. 488 ГК РФ, Участник согласен, что в случае, если Объект будет передан Участнику по Передаточному акту до оплаты Участником Цены Договора в полном объеме согласно статье 4 Договора, то в отношении Объекта у Застройщика возникнет право залога в силу закона (ипотека как обременение имущества).

Ипотека как обременение Объекта подлежит государственной регистрации на основании ст.77. Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

При передаче Участнику Объекта в соответствии с настоящим пунктом Договора, Участник обязуется одновременно с регистрацией своего права собственности на Объект зарегистрировать залог Объекта в силу закона в пользу Застройщика. При этом залогодателем будет являться Участник, а залогодержателем – Застройщик. В случае, если для оплаты цены Договора привлекаются кредитные средства Банка, то настоящий пункт не применяется.

10.13.1. Указанный в п. 10.13. Договора залог является способом обеспечения исполнения обязательств Участника по:

1) оплате Цены Договора в полном объеме;

2) уплате Застройщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства Участника по полной оплате Цены Договора, а также возмещению судебных издержек Застройщика по взысканию долга (на всех стадиях процесса) и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

Оценочная (рыночная) стоимость предмета залога составляет сумму, равную Цене Договора, установленной согласно положениям статьи 4 Договора.

10.13.2. Застройщик (залогодержатель) вправе обратить взыскание на предмет залога в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником (залогодателем) обязательств по Договору, обеспеченных залогом.

10.13.3. Обращение взыскания на предмет залога осуществляется в судебном порядке на основании решения суда. Все расходы, связанные с реализацией предмета залога на торгах, несет залогодатель. Из стоимости предмета залога залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по Договору в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая проценты, неустойку и иные платежи, предусмотренные Договором.

10.13.4. Застройщик (залогодержатель) вправе проверять сохранность предмета залога. Участник (залогодатель) обязан предоставить залогодержателю доступ для осмотра предмета залога в течение 1 (одного) рабочего дня с момента предъявления залогодержателем соответствующего требования.

10.13.5. Залог Объекта в пользу Застройщика, возникший на основании п.10.13. Договора, прекращает свое действие при прекращении обеспеченного залогом обязательства - произведении Участником оплаты по Договору в полном объеме. На основании заявления Застройщика о внесении в установленном действующим законодательством порядке записи о прекращении залога (ипотеки) в пользу Застройщика, орган регистрации прав производит погашение записи о залоге (ипотеке) в Едином государственном реестре недвижимости.

При этом Застройщик обязуется подать в орган регистрации прав заявление о погашении записи о залоге (ипотеке) Объекта в пользу Застройщика в Едином государственном реестре недвижимости в течение 1 (одного) месяца с даты полной оплаты Участником Цены Договора и получения соответствующего заявления от Участника.

**11. Уступка прав требования и перевод обязанностей**

11.1. Распорядиться полученным по Договору правом требования Участник вправе только после полной уплаты им Цены Договора, неустойки и иных платежей, предусмотренных Договором, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ (с согласия Застройщика).

Переуступка прав требования оформляется Договором, заключенным между прежним и новым Участником. К Договору переуступки прав требования должен прилагаться акт приема-передачи документации от прежнего Участника новому Участнику.

11.2. Уступка Участником прав требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта, при условии получения письменного согласия Банка, указанного в п.4.3.1. Договора (в случае привлечения кредитных средств Банка).

11.3. Уступка прав требования по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом Участник обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в органе регистрации прав соглашения (договора) об уступке прав требования по Договору уведомить об этом Застройщика в письменном виде с приложением копии указанного соглашения (договора) с отметкой о его государственной регистрации.

11.4. За предоставление услуги по оформлению и подготовке документов по уступке прав и переводу обязанностей по Договору Участник обязуется уплатить Застройщику единовременное вознаграждение в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Оплата вознаграждения осуществляется в течение 5 (пяти) календарных дней с момента обращения Участника к Застройщику за предоставлением данной услуги.

11.5. В случае уступки Участником, являющимся владельцем Эскроу-счета, прав требования по Договору или перехода таких прав требования по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требования Участника по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требования, переходят все права и обязанности по договору Эскроу-счета, заключенному прежним Участником.

**12. Уведомления и извещения**

12.1. Стороны пришли к соглашению о том, что, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или Договором, в случае изменения данных о Застройщике и/или Здании Застройщик размещает необходимую информацию в течение 3 (трех) рабочих дней в сети Интернет на сайте наш**.дом.рф** (сайт Единой информационной системы жилищного строительства). Направления письменного уведомления в адрес Участника не требуется, поскольку он считается извещенным о внесенных изменениях со дня размещения информации в сети Интернет.

12.2. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

12.2.1. В случае изменения реквизитов Застройщика (в том числе при изменении организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения и пр.), Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях в порядке, установленном п. 12.1. Договора. Участник считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком информации в порядке, установленном п. 12.1. Договора. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства, в том числе по оплате, по новым реквизитам Застройщика, при этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

12.2.2. Участник уведомляет Застройщика об изменении своих почтовых, паспортных данных (для Участника-физического лица) и платежных реквизитов заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи.

12.2.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные Стороной по адресам и счетам, указанным в Договоре, до уведомления другой Стороны об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

12.3. В случае направления каких-либо уведомлений или извещений почтовым отправлением Стороне по актуальным контактным данным и реквизитам, определяемым в соответствии п. 12.2. Договора, при ее фактическом неполучении по вине адресата (в связи с истечением срока ее хранения, отказом адресата от получения, отсутствием адресата по данному почтовому адресу), уведомление Стороны, в целях определения наступления соответствующих правовых последствий, считается произведенным, а почтовая корреспонденция – полученной адресатом. В этом случае датой надлежащего уведомления Стороны признается дата направления корреспонденции почтовым отделением в месте нахождения адресата для возврата в почтовое отделение в месте нахождения отправителя, определяемая по отчету об отслеживании почтового отправления на официальном сайте Почты России.

**13. Заключительные положения**

13.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания.

Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

13.2. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров.

Иски Застройщика к Участнику о взыскании дебиторской задолженности и/или вследствие прочих нарушений Участника по Договору предъявляются в суд по месту нахождения Объекта.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

13.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора. Любые расходы по регистрации дополнительных соглашений Стороны несут самостоятельно.

Не требуется подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору при изменении Цены Договора на основании п. 4.5. Договора.

13.4. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

13.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию Застройщика.

13.6. Участник, подписывая Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации и исполнения Договора, государственной регистрации права собственности Участника на Объект, надлежащего управления и эксплуатации Здания/Объекта, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации Договора и получения информации о  новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков от Застройщика.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Здания,  предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

13.7. Заключая Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить Договор и выполнить взятые на себя обязательства по Договору;

- лица, подписывающие Договор и все документы, относящиеся к Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- все документы, касающиеся Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- Сторонам не известны основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- Участник заключает Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта в целях его использования в качестве объекта непроизводственного назначения;

- Участник не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях и Договор не является для него кабальной сделкой;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;

- все положения Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью, возражений у Участника не имеется.

13.8. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностей, соглашений, обязательств, оферт и заявлений Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

Все вопросы, не урегулированные Договором, будут разрешаться Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации, а при решении спора в суде Стороны будут применять законодательство Российской Федерации.

13.9. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны руководствуются Законом 214-ФЗ в редакции, действовавшей на момент заключения Договора.

13.10. Договор может быть подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляться в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

13.11. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, один экземпляр Участника, второй экземпляр Застройщика, в регистрирующий орган экземпляр передается в форме электронного образца документа.

**14. Приложения к Договору**

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение №1 – Основные характеристики Здания;

Приложение №2 - Планировка Объекта, местоположение Объекта на этаже Здания и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику.

**15. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик** **«Элемент-С»**Юридический адрес: 690105, Приморский край, г. Владивосток, ул. Бородинская, д. 18Б, офис 3;Почтовый адрес: 690105, Приморский край, г. Владивосток, ул. Бородинская, д. 18Б, офис 3;ИНН 2543112977; КПП 254301001;ОГРН 1172536019809;р/с 40702810300020004903 к/с 30101810908130000704БИК 040813704ДВ Филиал ПАО Банка «ФК ОТКРЫТИЕ»Тел.: (8-423) 262-10-10Директор управляющей организации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Павликов Е.А./ (подпись, м.п.) | **Участник:****Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, пол мужской, \_\_\_\_ года рождения, место рождения - гор. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Почтовый адрес для получения корреспонденции: 690001, Приморский край, г. Владивосток, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись) |

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Основные характеристики Здания**

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | многоквартирный дом |
| Назначение | жилое |
| Этажность  | 8/13/17/24 (количество этажей по секциям 11/16/20/27) |
|  |
| Общая площадь (проектная), кв. м | 43864,95 |
| Материал наружных стен и поэтажных перекрытий | Монолитный железобетон с заполнением из мелкоштучных материалов |
| Монолитный железобетон |
| Класс энергоэффективности | А++ |
| Сейсмостойкость | 6 баллов |

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик****«Элемент-С»**Директор управляющей организации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Е.А. Павликов/ (подпись, м.п.) | **Участник:****Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись) |

Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Планировка Объекта, местоположение Объекта на этаже Здания** **и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику**

Вид Объекта: нежилое помещение;машино-место.

Сведения о помещениях, входящих в состав нежилого помещения:

|  |  |
| --- | --- |
| Площадь помещения (проектная), м2 | Площадь лестничных площадок и ступеней, расположенных в пределах помещения, наружных тамбуров, лоджий, террас (в том числе расположенных на эксплуатируемой кровле), веранд, балконов, галерей и иных подобных частей нежилого помещения |
| Условный номер помещения | Площадь (проектная), м2 | Наименование помещения | Площадь (проектная), м2 |
|  |  |  |  |

**План этажа на отметке \_\_\_\_\_\_\_\_**

****

**- Красным цветом на Плане выделены границы Объекта**

Планировка Объекта определена на основании проектной документации.

1. **Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Объекте**

**1. Отделочные работы**

Стены наружные – монолитный железобетон с заполнением из мелкоштучных материалов.

Стены внутренние – кладка стен нежилого помещения из кирпича или других мелкоштучных материалов по типу андезитобазальтового блока.

Потолок – монолитная железобетонная плита, без шпаклевки.

Пол – монолитная железобетонная плита, цементно-песчаная стяжка с устройством шумо (по всей квартире) и гидроизоляции (в санузлах).

Двери (входные) – металлические стандартные с двойным замком.

Двери (внутренние) – не устанавливаются.

Окна – оконные блоки ПВХ с двухкамерным стеклопакетом или алюминиевая оконная система с двухкамерным стеклопакетом без устройства откосов (для апартаментов, при наличии).

Витражи – алюминиевая стоечно-ригельная система с повышенной теплоизоляцией с двухкамерным стеклопакетом (для апартаментов, при наличии).

**2. Санитарно-технические работы и оборудование**

Холодное водоснабжение – выполняется монтаж стояков с отводами, с установкой на них заглушек и приборов учёта воды (для апартаментов).

Канализация – выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются заглушки (для апартаментов)

Горячее водоснабжение - обеспечение потребителей горячей водой в здании осуществляется от теплового пункта, расположенного в здании. (для апартаментов).

Сантехоборудование – ванны, умывальники, мойки, унитазы устанавливаются собственником помещения (для апартаментов).

Отопление – водяное отопление от централизованных тепловых сетей с установкой радиаторов в помещениях. Прибор учета устанавливается в коридоре (для апартаментов).

**3. Электромонтажные работы и оборудование**

Установка индивидуального прибора учета электропотребления.

Ввод электропитания в нежилое помещение с установкой распределительного щитка.

Электрическая разводка по нежилому помещению не выполняется.

Ввод в помещении (без разводки) проводов слаботочных систем: телевидение, интернет (для апартаментов).

**4. Прочее**

Монтаж общедомовой системы пожарной сигнализации с пожаро-тепловыми и автономными датчиками, установленными в квартире.

В Объекте не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования, балконов и террас.

В случае наличия на Планировке Объекта обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке/расположению указываемых объектов.

Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в Объекте не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

1. **Места общего пользования**

Встроенный паркинг:

Полы – шлифованный бетон;

Стены, потолок – без отделки, обеспыливание праймером.

Помещения общего пользования:

Финишное покрытие полов – керамогранит или аналогичный материал.

Стены – окраска воднодисперсионными красками.

Лифты: секция А – 1, секция В – 2, секция С – 2, секция D - 3.

Сбор твёрдых бытовых отходов организуется на специальной площадке, расположенной на придомовой территории, оборудованной мусоросборниками (контейнерами) в соответствии с санитарными нормами.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик** **«Элемент-С»**Директор управляющей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Е.А. Павликов/ (подпись, м.п.) | **Участник:****Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  (подпись) |