## 

**RETROcity**

**ДОГОВОР № [●]/КRC**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Томск «[●]» [●] 202[●] г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Сибирские звёзды»»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Алексеева Антона Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин(ка) Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●], именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны,

вместе именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – «**Сторона**»,

заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

С целью однозначного толкования используемых терминов, в настоящем Договоре принимаются следующие определения.

1.1. **Земельный участок** **–** земельный участок с кадастровым номером 70:21:0100087:428, площадью 24 957 (двадцать четыре тысячи девятьсот пятьдесят семь) м2, принадлежащий Застройщику на праве аренды; категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), по адресу: г. Томск, Октябрьский район, ул. Иркутский тракт, д.185 б;

1.2. **Жилой дом** – Многоквартирное здание, расположенное на земельном участке № 70:21:0100087:428 по адресу: г. Томск, ул. Иркутский тракт, 185б, в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу РФ, г. Томск, ул. Иркутский тракт, д.185 б;

1.3. **Объект долевого строительства/Объект** – жилое помещение (**квартира**), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. **Общее имущество –** помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.8. **Проектная общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также, при наличии, лоджий и балконов, подсчитываемых с коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

1.9. **Общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее – обмеры), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также, при наличии, лоджий и балконов, подсчитываемых с коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Общая площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

1.10. **Цена Договора** – размер денежных средств, определенная пунктом 4.1. Договора, с учетом дополнительного уточнения в соответствии с пунктом 4.3. Договора, подлежащих уплате Участником.

1.11. **Технологический регламент** – внутренний технологический документ Застройщика, подготовленный на основе строительных стандартов, норм и правил, включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от «26» декабря 2014 № 1521,   
и регламентирующий взаимодействие с подрядными организациями по порядку и качеству производства работ по внутренней отделке Объекта.

1.12. **Инструкция по эксплуатации Объекта (квартиры)** – технологический документ Застройщика, подготовленный применительно к Жилому дому, передаваемый Участнику с целью обеспечения безопасной и качественной эксплуатации Объекта в период Гарантийного срока, в т.ч. на отделочные работы.

1.13. **Отделочные работы** **в Объекте** – перечень работ по внутренней отделке Объекта, состав которых определяется Приложением № 2 к настоящему Договору.

1.14. **Акт о передаче Объекта долевого строительства в Жилом доме** – документ, включающий информацию об основных характеристиках Объекта долевого строительства, подписание которого Сторонами, с обязательным указанием даты передачи, подтверждает передачу Застройщиком и принятие Участником Объекта (далее – Передаточный акт).

1.15. **Уполномоченный банк (эскроу-агент) по настоящему Договору**:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009, Москва, ул. Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru)

Телефон банка: 8 800 775 86 86.

**2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ**

**ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о Долевом Участии).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее – Орган регистрации прав).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи Закона о Долевом Участии.

2.3.2. Разрешения на строительство №70-301000-028-2021 от 26.05.2021 г. (с изменениями, внесенными от 20.08.2021 г.), выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации Города Томска.

2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации прав уступки (аренды) Застройщика на Земельный участок 10.08.2021 г., номер регистрации 70:21:0100087:428-70/052/2021-5 на основании Договора аренды №ТО-21-22550 от 10.07.2020г.

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (далее – ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в пункте 2.3. настоящего Договора.

2.4.1. С актуальными версиями проектной документации, информацией о ходе строительства Участник знакомится на сайте «sibstars.ru»./наш.дом.рф

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

**3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику, расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

Жилой дом обеспечивается инженерными сетями водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления, вентиляции, телевидения, телефонной сетью, грузопассажирскими лифтами.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже, согласован Сторонами и указан в Приложении № 3 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

3.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

4.1. Цена Договора составляет [●] **(**[●]**) рублей**, **00 коп**. НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в пункте 4.2 Договора, и включает в себя затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет [●] ([●]) рублей, 00 коп. НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке – Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ» (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета эскроу Участника долевого строительства (депонент), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (бенефициар) при возникновении условий, предусмотренных Законом о Долевом Участии и договором счета эскроу, заключенным между бенифициаром, депонентом и эскроу-агентом.

4.3.1. Срок условного депонирования – по 31.12.2024г. включительно и в случае продления сроков действия Разрешения на строительство, предусматривается соответствующее увеличение срока условного депонирования.

4.4. Цена Договора в соответствии со статьей 15.4 Закона о Долевом Участии уплачивается Участником путем внесения на счет эскроу:

а) единоразового платежа в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав.

б) периодических платежей в следующем порядке:

Первый платеж – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, 00 коп. – в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

[●] платеж – [●] рублей – в срок до [●] года;

…

Последний платеж – [●] рублей – в срок до [●] года.

4.4.1. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца либо систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.4.2. Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.5. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: *«Оплата по Договору №* [●]/KRC *участия в долевом строительстве от* [●] *г. за жилое помещение с условным номером* [●]*, НДС не облагается».*

4.6. Участник **не имеет права** осуществлять любые платежи по Договору **до даты** государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.7. С целью подтверждения государственной регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru) сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора (в случае электронной регистрации настоящего Договора – архив электронных файлов с усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) регистратора).

4.8. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCD491259844F49C79E199C43009323C860E6DAA06A31BCD8BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) Федерального закона от 7 августа 2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном [частями 3](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBDEBBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) и [4 статьи 9](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBD9BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) Закона о Долевом Участии.

**5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Общая и жилая проектные площади, и номер Объекта (квартиры) являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее – БТИ) технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

5.2. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению, и Окончательная Цена Договора устанавливается после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта, выполняемых органами БТИ или кадастровым инженером, и рассчитывается посредством умножения Общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в пункте 4.2. Договора.

5.3. После получения Застройщиком результатов обмеров БТИ в отношении Объекта и уточнении Окончательной Цены Договора, Стороны подписывают Акт сверки взаиморасчетов совместно с Участником по форме, приведенной в Приложении № 4 к настоящему Договору, в сроки, указанные в уведомлении о завершении строительства Жилого дома, направляемом в адрес Участника в соответствии с пунктом 6.5. Договора.

5.4. Стороны договорились, что, если общая площадь Жилого помещения по результатам замеров, произведенных органами технической инвентаризации, будет отличаться в большую или меньшую сторону от проектной площади, но в пределах 5%, это не повлечет изменения Цены Договора.

5.5. В случае, если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта будет более 5% Проектной общей площади Объекта, урегулирование расчетов с учетом окончательной Цены Договора решается путем переговоров Участника и Застройщика в соответствие с разделом 10 настоящего Договора и законодательством Российской Федерации.

Оплата разницы между Окончательной Ценой Договора, указанной в Акте сверки взаиморасчетов, и Ценой Договора, указанной в пункте 4.1, осуществляется Участником путем перечисления денежных средств в рублях РФ в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов по указанным в настоящем Договоре банковским реквизитам Застройщика.

**6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

6.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект в течении шести месяцев после получения Разрешения на ввод 30.06.24 в эксплуатацию Жилого дома, но не позднее 31.12.2024 (далее – Срок Передачи Объекта).

Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома определяется разделом 17 актуальной версии проектной декларации, размещаемой, в соответствии с Законом о Долевом Участии, в ЕИСЖС.

6.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по Передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами, или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

6.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписания Сторонами Передаточного акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

6.4. В Передаточном акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, в том числе Общая площадь Объекта, а также, при необходимости, иная информация по усмотрению Сторон, в рамках действующего законодательства.

6.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в пункте 12.3. настоящего Договора, либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса, Участник обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все последствия несвоевременного (либо отсутствия) уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

6.6. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с пунктом 6.1. Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика осуществить фактический осмотр Объекта, при необходимости, в соответствии с пунктом 5.2. настоящего Договора произвести доплату в счет Цены Договора, и подписать Передаточный акт.

6.6.1. Участник вправе осуществлять фактический осмотр и приемку Объекта с привлечением третьих лиц, обладающих экспертными познаниями в области строительных стандартов, норм и правил, – с обязательным предоставлением Застройщику документов, подтверждающие личность, квалификацию или специальные познания указанных третьих лиц.

6.6.2. Участник вправе до подписания Передаточного акта потребовать у Застройщика составления акта, в котором указываются несоответствия Объекта долевого строительства пункту 7.2. Договора (далее – Акт осмотра), в том числе, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

Под существенными недостатками Стороны понимают недостатки (устранимые дефекты), которые выявлены Участником при осмотре и принятии Объекта без использования специализированного измерительного и вспомогательного оборудования.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

6.6.3. Участник не вправе предъявлять требования о недостатках Объекта в случае составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта, если такие недостатки могли и должны были быть обнаружены при совместном осмотре Объекта во время его принятия по Передаточному акту.

Положения данного пункта применяются также в случаях, если в Акте осмотра, подписанном Сторонами, Участник не указал на наличие недостатков и/или не требовал устранения выявленных недостатков.

Строительные недостатки (в т.ч. существенные недостатки), которые могли быть и должны были быть выявлены в ходе личной приемки Участником, но не были указаны в Акте осмотра на момент осмотра Объекта, Застройщиком не устраняются.

6.7. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (пункт 6.6.2. Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в разделе 7 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.7.1. Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно пункта 6.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного акта.

6.8. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в пункте 6.6.2. настоящего Договора) и подписания Передаточного акта, Застройщик по истечении 2 (двух) календарных месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

6.9. В случае возникновения обстоятельств, указанных в пункте 6.7.1. настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3 (трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

6.10. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) календарных месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

6.11. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

6.12. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

**7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

7.2. Застройщик передает Участнику Объект с выполненными в нем видами отделочных работ, предусмотренных Приложением № 2 к настоящему Договору, с качеством, соответствующим Технологическому регламенту Застройщика, определяющему состав, порядок, условия выполнения отделочных работ в Объекте долевого строительства, а также вид, перечень и качество применяемых материалов.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику, а Участник принять для применения Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства (далее – Инструкция по эксплуатации Объекта), содержащую информацию об Объекте, правилах и условиях безопасного использования, и сроке службы входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения и элементов отделки в период Гарантийного срока.

7.3. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства в Жилом доме и составляет:

- на Объект – 5 (пять) лет:

- на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта – 3 (три) года;

- на отделочные работы, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору – 1 (один) год.

7.4. Застройщик не несет ответственность 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.

7.5. Участник вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта, с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично, либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок, Участник имеет право предъявить иск в суд.

**8. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

8.1. Обязанности Участника:

8.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора, и квитанцию об оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора Долевого Участия.

Также, в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде, Участник обязан получить усиленную квалифицированную электронную подпись (УКЭП).

8.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных Разделом 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

8.1.3. В сроки, предусмотренные Разделом 5 настоящего Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

8.1.4. Участник с даты принятия Объекта несет обязанности по содержанию Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – Управляющая Организация).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения этих расходов Участником.

8.1.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов).

8.1.6. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1 (одного) календарного месяца со дня подписания Передаточного акта. Регистрация права собственности на Объект в Органе регистрации прав, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

8.2. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии с Разделом 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором Цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

8.3. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии с Разделом 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором Цены, исключительно с письменного согласия Застройщика, Банка и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий пункта 5 ст. 9 Закона о Долевом Участии. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от Цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – Новый Участник), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований 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 требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с пунктом 7.3. настоящего Договора.

8.4. Участник имеет право производить перепланировку и переоборудование квартиры только после ввода жилого дома в эксплуатацию и подписания с Застройщиком Передаточного акта. Участник, а впоследствии собственник квартиры, производит перепланировку квартиры, а также ее дальнейшее согласование в органах государственной власти за свой счет. Собственник квартиры несет полную ответственность за свои действия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

# Участник дает свое согласие: не размещать наружные блоки системы кондиционирования и прочего оборудования на фасаде здания. В порядке, предусмотренном Приказом Минрегиона России от 27.12.2011 г. № 613 (ред. от 17.03.2014 г.), Постановлением Мэрии города Томска от 12.05.2008 г. № 362 «Об утверждении правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в городе Томске (с изменениями на 24 декабря 2018 года), установка наружных блоков системы кондиционирования и прочего оборудования производится только с разрешения эксплуатирующей организации и в указанных для этого местах.

8.5. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком, как собственником Земельного участка, всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

8.6. В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного пунктом 8.1.1. настоящего Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в том числе прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

8.7. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

8.8. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

8.9. Обязанности Застройщика:

8.9.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

8.9.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

8.9.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

8.9.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

8.9.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

8.10. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации, по государственной регистрации настоящего Договора.

8.11. Если до составления Передаточного акта на Объект, какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено, либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

**9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

9.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

9.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

**10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

10.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

**11. СРОК** **ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

11.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

11.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным [частью 7](consultantplus://offline/ref=54E5A3CF0243A38D73DB78998DAA8F992E2C4FA88F386C35F3AAE8AB0F5B0D0E6995531112B0DA4626B3EBA290427FC0B5679B99463CC47807VCT) ст. 15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным [частью 7](consultantplus://offline/ref=54E5A3CF0243A38D73DB78998DAA8F992E2C4FA88F386C35F3AAE8AB0F5B0D0E6995531112B0DA4626B3EBA290427FC0B5679B99463CC47807VCT) ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

11.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20% от Цены Договора.

11.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты Цены Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного пунктом 4.3. Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Цены Договора за каждый день просрочки.

11.7. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной Цены Договора за каждый день просрочки.

11.8. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в пункт 8.1.6. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

11.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

**12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

12.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и, если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку, либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика – в соответствии с его реквизитами, указанными в Разделе 13 настоящего Договора, а в отношении Участника – по следующему почтовому адресу: …

12.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

12.5. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

12.6. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для Застройщика, Участника и Органа регистрации прав.

При электронной регистрации

Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон, и электронный образ договора для Управления Росреестра по Томской области

12.7. Приложения к Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта.

- Приложение № 2 – Ведомость внутренней отделки Объекта.

- Приложение № 3 – План Объекта.

- Приложение № 4 – Акт сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).

**13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Сибирские звёзды»»**

Местонахождение: 630110, г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, д 60-14

ИНН / КПП 7725038124 / 770401001

Р/с 40702810000630040113в АО «Банк ДОМ.РФ»

к/с 30101810345250000266, БИК 044525266

**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Алексеев А.А./**

**Участник:**

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

*подпись*

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

к Договору № [●]/KRC

участия в долевом строительстве

от «[●]» [●] 202[●] г.

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА**

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные характеристики Жилого дома:** | |
| **Жилой дом:** | Многоквартирное здание. |
| **Корпус:** | - |
| **Секция:** | - |
| **Вид:** | Многоквартирное здание. |
| **Назначение:** | Жилое. |
| **Количество этажей:** | 18 |
| **Этажность:** | 17 |
| **Общая площадь, м2:** | 38 048,24 |
| **Материал наружных стен:** | Панель, покраска согласно визуальному проекту. |
| **Материал поэтажных перекрытий:** | Монолитные железобетонные. |
| **Класс энергоэффективности:** | В |
| **Класс сейсмостойкости:** | 6 баллов |
| **Основные характеристики Объекта:** | |
| **Назначение:** | Жилое помещение |
| **Условный номер Объекта:** |  |
| **Номер этажа Жилого дома:** |  |
| **Проектная общая площадь Объекта, м2:** |  |
| **Количество комнат:** |  |
| **Используемые площади, м2:** |  |
| **Площади вспомогательных помещений, м2:** |  |
| **Лоджия/балкон** | Лоджия |
| **Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента, м2:** |  |
| **Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента, м2:** |  |
| **Входная дверь** | Металлическая. |
| **Виды сантехнических работ** | Выполнение прокладки трубопроводов ХВС, ГВС по квартире.  Прокладка трубопроводов отопления до мест установки приборов отопления, установка отопительных приборов. |
| **Виды электротехнических работ** | Установка квартирного щита;  Прокладка труб для электропроводок;  Установка подрозетников;  Разводка под потолком верхний свет(без установки осветительных приборов). |
| **Вентиляция** | Естественная приточно-вытяжная |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Сибирские звёзды»»**

**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Алексеев А.А./**

**Участник:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*подпись*

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**

к Договору № [●]/KRC

участия в долевом строительстве

от «[●]» [●] 202[●] г.

**Перечень отделочных работы по внутренней отделке, выполняемых на Объекте**

1. Застройщик организует выполнение следующих строительных и отделочных работ относительно Объекта долевого строительства:

**Двери, окна:**

Установка входных дверей – металлические по ГОСТ 31173-2016.

Двери внутриквартирные – деревянные по ГОСТ 475-2016.

Двери санузлов – деревянные с ручками защелками по ГОСТ 475-2016.

Двери межкомнатные в общих комнатах не предусмотрены.

Установка оконных блоков с двухкамерными стеклопакетами в ПВХ переплетах.

Дверной проем выхода на лоджию оборудован ПВХ-дверью с двухкамерным стеклопакетом.

**Потолки:** натяжной потолок.

**Полы:**

1 этаж: Полы жилых комнат, кухонь, прихожих, коридоров – стяжка из влагостойких гипсоволокнистых листов по утеплителю, линолеум. Полы ванных, туалетов – керамическая плитка.

2-17 этаж: Полы жилых комнат, кухонь, прихожих, коридоров – выравнивающая стяжка, линолеум.

Полы ванных, туалетов – выравнивающая стяжка, керамическая плитка.

Жилая квартира 4 блок-секции 2 этаж (над офисом): Полы жилых комнат, кухонь, прихожих, коридоров – виброшумоизоляционный материал, выравнивающая стяжка, линолеум. Полы ванных, туалетов – виброшумоизоляционный материал, выравнивающая стяжка, керамическая плитка.

На лоджиях стяжка не выполняется.

**Стены:**

Стены жилых комнат, прихожих, коридоров, кухонь - оклейка обоями.

Стены ванных, туалетов – керамическая плитка до потолка.

**Инженерные сети:**

Монтаж системы отопления – в объеме проекта, с установкой приборов отопления и терморегуляторами.

Монтаж системы вентиляции с установкой решетки вентиляционной регулируемой, установка клапана инфильтрационного воздушного в жилых помещениях.

Монтаж трубопроводов системы холодного и горячего водоснабжения с подключением к сантехническим приборам. Установка сантехнического оборудования (ванны, умывальники, смесители, унитазы, мойки, полотенцесушители). Установка приборов учета холодного и горячего водоснабжения в санитарных узлах квартир.

Монтаж системы канализации с подключением к сантехническими приборам.

Установка этажных электрощитов с приборами учета электроэнергии, подводка силовой электрической сети и сети электроосвещения с разводкой по квартире, установкой розеток, выключателей. Электроосвещение лоджий не выполняется.

Слаботочные системы (интернет, телевидение) – до квартирного щита.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Сибирские звёзды»»**

**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Алексеев А.А./**

**Участник:** [●] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Фамилия, Имя, Отчество (прописью) подпись*

# ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к Договору № [●]/KRC

участия в долевом строительстве

от «[●]» [●] 202[●] г.

**План Объекта**

**Многоквартирное здание, план** [●] **этажа**

**Местоположение Объекта на** [●] **этаже Многоквартирное здание** (выделено [●] цветом)

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Сибирские звёзды»»**

**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Алексеев А.А./**

**Участник:**

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

*подпись*

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 4**

к Договору № [●]/KRC

участия в долевом строительстве

от «[●]» [●] 202[●] г.

АКТ

сверки взаиморасчетов

(*доплата денежных средств*)

к Договору № [●]/KRC участия в долевом строительстве от «[●]» [●] 202[●] г.

г. Томск « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Сибирские звёзды»»», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, зарегистрированное 25.05.2020 г., основной регистрационный номер в ЕГРЮЛ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН: 1205400024653 ИНН: 5410084042 КПП: 541001001, местонахождение: 630110, г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, 60-14, в лице директора Алексеева Антона Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин(ка) Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий(ая) (зарегистрированный(ая)) по адресу: [●], именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны,

вместе именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**,

составили настоящий **Акт сверки взаиморасчетов** (далее – Акт) к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – Договор):

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома по строительному адресу: [●] (далее – «Жилой дом»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным **№** [●] - присвоен **№** [●](далее – Объект).

3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь [●] м2 – с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – Общая площадь Объекта). В соответствии с п. 1.9 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной [●] м2 и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] м2.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и составляет [●] руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.

8. Разница между окончательной ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет [●] рублей.

9. Указанную денежную сумму Участник обязуется доплатить Застройщику в счет окончательной Цены Договора в течение 10 (десяти) банковских дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: *«доплата по Договору №*[●]/KRC *участия в долевом строительстве от* [●] г. *за условный номер* [●], *НДС не облагается.*

10. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом – на Объект.

12. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**Адреса, реквизиты и подписи Сторон:**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Сибирские звёзды»»**

**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Алексеев А.А./**

**Участник:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*подпись*