**Договор № \_\_\_\_\_**

**об участии в долевом строительстве**

город Омск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года

#### Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ЖК «Зеленый остров», ОГРН 1205500027370, ИНН 5501267639, КПП 550101001, с местом нахождения по адресу: Омская область, город Омск, ул Заводская дом 11, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Мединцева Вадима Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

#### гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны,

#### в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона»,

#### в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее – «Закон об участии в долевом строительстве»),

#### заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

#### 1. Предмет договора и общие условия.

* 1. По настоящему договору Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц построить жилой дом №1 на земельном участке, относящемся к категории земель населенных пунктов, в городе Омске, площадью 7224 м2, кадастровый номер № 55:36:070107:15087, расположенном по адресу: Омская область, г. Омск, улица 1-я Затонская, имеющий следующие характеристики: количество этажей 19, общей площадью 11358м2, дом каркасного типа, основными элементами каркаса являются: сборные железобетонные колонны, ригели, ригель-балки, обвязочные балки, диафрагмы жесткости, по серии 1.020-1/87.Ж. Плиты перекрытия сборные, железобетонные, многопустотные, толщ. 220 мм., наружные стены: кирпич облицовочный пустотелый КР-л-пу 250х120х65/1НФ/100/2,0/35/ГОСТ 530-2012 -120мм, цементно-песчаный раствор – 10 мм, блоки стеновые из газобетонаG= 500кг/м3 - толщ. 500 мм., класс энергоэффективности - «В» - Высокий, категория сейсмостойкости на земельном участке: классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП П-7-81\*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779)

Застройщик обязуется передать после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и, в установленный договором срок, принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

После исполнения всех обязательств, предусмотренных настоящим договором, у Участника долевого строительства возникает право собственности на Объект долевого строительства и общее имущество жилого многоквартирного дома.

1.2. **Земельный участок** принадлежит на праве аренды Обществу с ограниченной ответственностью **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ЗЕЛЁНЫЙ ОСТРОВ**» на основании договора аренды земельного участка аренды земельного участка б/н от 15.06.2021 года, запись о государственной регистрации договора 55:36:070107:15087-55/092/2021- 4 , дата регистрации договора 09.07.2021 г.

**Кадастровый номер Участка (земельных участков**): 55:36:070107:15087.

**Местонахождение Участка**: Омская область, г, Омск, улица 1-я Затонская

**Разрешенное использованием**: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

**Разрешение на строительство:** №55-ru55301000-111-2021 от 02.11.2021 г.

Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Закон).

1.3.Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Проектный номер (на время строительства) |  |
| 2. | Количество комнат |  |
| 3. | Площадь комнаты |  |
| 4. | Количество лоджий |  |
| 5. | Площадь лоджии (с коэффициентом 0,3) |  |
| 6. | Количество помещений вспомогательного использования |  |
| 7. | Площадь помещений вспомогательного использования |  |
| 7.1. | в т.ч. площадь кухни |  |
| 7.2. | в т.ч. площадь санузла |  |
| 7.3. | в т.ч. площадь коридора |  |
| 8. | Этаж |  |
| 9. | Секция |  |
| 10. | Общая площадь Объекта долевого строительства без учета лоджии  (ч.5 ст. 15 ЖК РФ) |  |
| 11. | Площадь Объекта долевого строительства, включая площадь лоджии кв.м. |  |
| 12. | Жилая площадь Объекта долевого строительства |  |
| 13. | Назначение Объекта долевого строительства | жилое помещение |
| 14. | План объекта долевого строительства | Приложение № 1 |

1.4. Общая площадь объекта долевого строительства уточняется и является согласованной после инвентаризации.

1.5. Застройщик гарантирует, что Квартира (далее: Объект долевого строительства), а также права требования на получение ее в собственность Участником долевого строительства, на дату заключения настоящего договора не заложены, не арестованы и не обременены какими-либо правами третьих лиц.

1.6. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: https://наш.дом.рф и http://greendom55.ru.

1.7. Застройщик имеет право без дополнительного согласования с Участником долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.2 Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п. 1.2 Договора, в порядке, установленном законодательством РФ.

1.8. Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении вышеуказанного земельного участка он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) указанного в п. 1.2 Договора, на земельный участок, образованный в результате раздела (присоединения/преобразования), в случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без его (участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления. Участник долевого строительства согласен с тем, что право аренды на земельный участок под объектом строительства может быть передано в залог третьим лицам, по выбору Застройщика.

1. **Срок и порядок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику**

**долевого строительства.**

2.1. Застройщик обязуется построить и ввести в эксплуатацию жилой дом.

2.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее  **02 июля 2024 года** года. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиру в собственность.

2.3. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.4. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

2.5. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

2.6. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости Застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

2.7. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 2.9. настоящего Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

2.8. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в пункте 1.3. настоящего договора, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2.9. Если иное не установлено договором, при уклонении Участником долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 2.6. настоящего Договора срок или при отказе Участником долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в пункте 2.7. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с пунктом 2.6. настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному ими почтовому адресу.

2.10. В случае, если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока, указанного в пункте 2.2. настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

1. **Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.**

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате по настоящему договору Участником долевого строительства составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** и является произведением цены одного квадратного метра объекта долевого строительства, равной 00 000 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек и общей приведенной площади объекта долевого строительства, равной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

3.2. Стоимость объекта долевого строительства выплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств.

3.3. Уплата цены Договора производится путем внесения платежей в следующем порядке:

**Сумма в размере** **0 000 000 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** **рублей 00 копеек** - оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в течение 3 (Трех) дней после государственной регистрации настоящего Договора;

3.4. Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Счет эскроу №:**

Эскроу-агент:

**Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)**

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва.

Адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19.

адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru

Телефон: 8-800-200-57-03

Депонент:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Бенефициар:

Общество с ограниченной ответственностью **«Специализированный Застройщик «ЖК «Зеленый остров».**

Депонируемая сумма: **0 000 000 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** **рублей 00 копеек.**

Для целей финансирования строительства Многоквартирного дома Застройщиком привлечены кредитные средства, предоставленные ПАО «Сбербанк России».

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу. Оплата производится в рублях.

3.5. Участник долевого строительства вправе вносить денежные средства во исполнение Договора на счет эскроу **только после государственной регистрации настоящего договора**.

3.6. Стороны полагают, что указанная стоимость строительства объекта долевого строительства в п. 3.1. Участника долевого строительства является согласованной на весь период строительства при условии соблюдения Участником долевого строительства условий оплаты, если иное не предусмотрено договором.

3.7. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми правилами СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь объекта долевого строительства Участника долевого строительства может отличаться от площади, указанной в п.1.3. настоящего договора. Уточнение фактической площади квартиры производится на основании инвентаризации.

3.8. В случае увеличения фактической площади объекта долевого строительства по ведомости контрольного обмера по сравнению с договорной (проектной) более чем на 5 (пять) процентов от фактической площади объекта долевого строительства Застройщик, направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление о результатах обмера площадей. Уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением или вручается Участнику долевого строительства на руки под роспись о получении, в течение 14 календарных дней с момента его получения. Участник долевого строительства в течение одного месяца с момента получения уведомления о результатах обмера площадей оплачивают площадь, превышающую 5 (пять) процентов от предусмотренной в п. 1.3. договора, исходя из стоимости одного квадратного метра на момент заключения договора. Указанный в настоящем абзаце процент подлежит округлению до десятых.

3.9. В случае уменьшения фактической площади объекта долевого строительства по ведомости контрольного обмера по сравнению с договорной (проектной) более чем на 5 (пять) процентов от фактической площади объекта долевого строительства Застройщик, направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление о результатах обмера площадей. Уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением или вручается Участнику долевого строительства на руки под роспись о получении, в течение 14 календарных дней с момента его получения.

Застройщик в течение одного месяца с момента получения Участником долевого строительства уведомления о результатах обмера площадей возвращает Участнику долевого строительства разницу с площади, превышающей отклонение более чем на 5 (пять) процентов от предусмотренной в п. 1.3 договора исходя из стоимости одного квадратного метра на момент заключения договора. Указанный в настоящем абзаце процент подлежит округлению до десятых.

1. **Гарантийный срок на объект долевого строительства.**

4.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, Участника долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

На иное оборудование, установленное на Объекте долевого строительства, не являющееся технологическим и инженерным оборудованием, гарантийный срок устанавливается в соответствии с гарантийным сроком, установленным изготовителем и/или продавцом.

1. **Обязательства сторон.**

**5.1. Застройщик обязуется:**

5.1.1. Осуществить функции Застройщика в соответствии с действующим законодательством;

5.1.2. Построить и ввести в эксплуатацию жилой дом.

**5.2**. Обязательства Застройщика считаются исполненными с даты подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства, согласно порядка, определенного разделом 2 настоящего договора.

**5.3. Участник долевого строительства обязуется:**

5.3.1. В соответствии с разделом 3 настоящего договора своевременно и в полном объеме уплатить цену договора, производить иные платежи, предусмотренные настоящим договором;

5.3.2. Выполнить все действия, указанные в пункте 5.3.3. договора, после подписания Акта приема-передачи;

5.3.3. Участвовать в оплате общих расходов по содержанию жилого дома в соответствии с долей участия и перечислять денежные средства в возмещение этих расходов с момента подписания акта приема передачи на р/счет организации, уполномоченной управлять жилым фондом жилого дома, в том числе, оплачивать коммунальные платежи по установленным тарифам;

5.3.4. В течение 7 рабочих дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства

Дома и готовности Квартиры к передаче Принять лично или через представителя, полномочия

которого подтверждаются нотариально заверенной доверенностью по Акту приема-передачи объект

долевого строительства (квартиру), в соответствии с порядком регламентированным положениями

ст. 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации" и подписать передаточный акт, при отсутствии претензий

к Квартире;

5.3.5. С момента передачи Квартиры по передаточному акту оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, исходя из площади Квартиры.

Нести все имущественные риски, в том числе связанные с гибелью или порчей объекта долевого строительства и общего имущества с момента подписания Акта приема передачи объекта долевого строительства.

**5.3.6. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого участия.**

5.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с даты уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с разделом 3 договора и подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого участия.

5.5.Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до оформления права собственности на Квартиру не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также не осуществлять переустройство и перепланировку без письменного разрешения Застройщика.

Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в квартире и в самом Доме работы, которые затрагивают внешний вид, конструкцию фасада дома и его элементы, а именно:

- замену остекления лоджий;

- замену оконных систем нарушающих общую картину остекления (ширина профиля, размеры стеклопакета, нарезка оконных проемов, тонирование стеклопакета).

- установку снаружи здания вентиляционных решеток;

- установку снаружи здания систем кондиционирования и вентиляции воздуха (за исключением специально отведенных мест под установку кондиционеров, расположенных на лоджии);

- установку снаружи здания спутниковых и телекомунникационных устройств;

- размещение рекламных вывесок и баннеров.

Участник долевого строительства, при монтаже системы кондиционирования, для отвода конденсата обязан использовать предусмотренные Застройщиком канализационные стояки, с обязательной установкой обратного клапана.

Участнику долевого строительства запрещено устанавливать на противопожарные двери, расположенные на путях эвакуации, замки и любые запирающие устройства, мешающие беспрепятственному пользованию данными дверями.

Участнику долевого строительства запрещено устройство в квартире саун, бассейнов, подиумов, каминов, новых проемов в стенах, пользование лифтами для подъема штучных и сыпучих строительных материалов, мебели, любых крупногабаритных грузов.

Участник долевого строительства компенсирует затраты на ремонт мест общего пользования в тех случаях, когда, его действиями или действиями привлеченным им третьими лицами, произведена порча входных групп, стен, потолка, пола, инженерных коммуникаций.

Участник долевого строительства при пользовании парковки на придомовой территории строго придерживается проекта организации движения.

5.6. Все работы по доведению Квартиры до полной готовности для проживания выполняются Участником долевого строительства самостоятельно, за свой счет и по своему усмотрению, с привлечением лицензированных организаций после подписания передаточного акта и оформления права собственности на Квартиру. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, участник долевого строительства должен произвести соответствующие согласования. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, а также изменение инженерных решений Участник долевого строительства должен произвести соответствующие согласования с Застройщиком, а после подписания договора на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг с Управляющей компанией жилого комплекса.

5.7. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство нести в полном объеме все

расходы, связанные с изготовлением технического и кадастрового паспортов на Квартиру, регистрацией

права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Дома.

5.8. Участник долевого строительства обязуется оплатить стоимость отопления многоквартирного дома в размере, пропорциональном общей площади Квартиры за период с момента подачи отопления (в том числе до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию) до момента подписания акта приема-передачи Квартиры. Участник долевого строительства оплачивает стоимость отопления путем внесения дополнительного взноса застройщику многоквартирного дома, либо путем возмещения затрат застройщика на отопление непосредственно управляющей компании, обслуживающей многоквартирный дом (с обязательным предоставлением подтверждающего документа застройщику).

5.9. В случае, если участник долевого строительства допустил действия, которые повлекли изменение Объекта и (или) задержку ввода Объекта в эксплуатацию, участник долевого строительства обязуется устранить все недостатки в 5-дневный срок и возместить Застройщику все убытки, связанные с задержкой ввода в эксплуатацию и восстановлением первоначального положения.

Участнику долевого строительства запрещено устройство в квартире саун, бассейнов, подиумов, каминов, новых проемов в стенах, пользование пассажирским лифтом для подъема штучных и сыпучих строительных материалов без применения специальной упаковки, пользование мусоропроводом для сбрасывания строительного мусора.

Участник долевого строительства обязуется обеспечить сохранность и исправность имеющейся в Объекте электропроводки, коммуникаций, приборов и оборудования, стекла и иного имущества, находящегося в местах общего пользования и на придомовой территории, а также в помещениях участника долевого строительства.

**6. Ответственность за нарушение обязательств по договору.**

6.1. По настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории России.

6.4. Стороны договорились о том, что в любом случае руководствуются условиями настоящего договора и действующим законодательством.

**7. Освобождение от ответственности.**

7.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), не зависящих от сторон, в том числе: стихийное бедствие, пожар, авария, военные действия или любые другие обстоятельства, а также в случае издания актов органов государственной власти и местного самоуправления, повлекших за собой полное или частичное невыполнение Стороной обязательств из Договора, наступление которых не могло быть предвидено или предотвращено, Стороны освобождаются от выполнения своих обязательств на период действия этих обстоятельств и их последствий. В дальнейшем обе стороны действуют по дополнительному соглашению. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) подтверждаются заключением Торгово-промышленной палаты.

7.2. В этом случае установленные сроки по выполнению обязательств, указанных в договоре, переносятся на срок, в течение которого действуют форс-мажорные обстоятельства.

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору в связи с наступлением форс-мажорных обстоятельств, извещает в письменной форме другую сторону о наступлении и прекращении указанных обстоятельств не позднее 10 дней с момента их наступления.

**8. Срок действия договора.**

8.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, подписанными обеими сторонами в установленном порядке.

8.3. Действие настоящего Договора прекращается с момента прекращения сторонами всех своих обязательств, установленных настоящим Договором, в том числе, ввода объекта в эксплуатацию и полного расчета между сторонами.

8.4. Стороны договорились о том, что расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и его расторжением в связи с исполнением обязательств по нему Стороны несут, в соответствии с действующим законодательством.

Расходы, связанные с государственной регистрацией изменения условий настоящего Договора, уступки права требования, перевода долга по Договору, несет та сторона, которая является инициатором указанных изменений.

8.5. Договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон.

8.6. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, а также расторгнуть Договор в судебном порядке в случаях, установленных действующим законодательством.

8.7. Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в случаях и порядке, установленных 214 – ФЗ.

8.8. Денежные средства Участника долевого строительства возвращаются во всех случаях, в течение 10 рабочих дней, после государственной регистрации расторжения настоящего договора.

**9. Обеспечение исполнения обязательств по договору.**

9.1. Исполнение обязательства по договору обеспечивается залогом, в порядке установленным статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:

- объект долевого строительства, жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме;

- объект незавершенного строительства;

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок;

- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

9.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

9.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект долевого строительства указанный Объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

9.4. Если до заключения Застройщиком Договора с первым Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 9.1 настоящего Договора, было передано в залог в качестве обеспечения обязательств застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, привлечение застройщиком денежных средств Участника долевого строительства допускается при одновременном соблюдении следующих условий:

- залогодержателем имущества, указанного в п. 9.1 настоящего Договора, является банк;

- от залогодержателя (банка) получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае подписания сторонами передаточного акта.

9.5. После заключения застройщиком договора с первым Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 9.1. Договора, не может передаваться в залог без согласия Участника долевого строительства, за исключением случая передачи в залог банку в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного банком застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с [частью 2 статьи 15](https://vip.1jur.ru/#/document/99/901919587/XA00M8Q2N7/)  Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.6. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

9.7. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9.8. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

- наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

9.9. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 9.8 настоящего Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

**10. Прочие условия.**

10.1. Участник долевого строительства имеет право переуступить другому лицу свое право долевого участия в строительстве квартиры, только после уплаты ими цены договора в полной сумме или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.2. Уступка Участника долевого строительства прав требования по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства и полной уплаты цены договора в соответствии с п. 3.1. настоящего договора.

10.3. Участник долевого строительства в любом случае вправе переуступить третьим лицам право требования по настоящему договору, с обязательным уведомлением Застройщика о состоявшейся уступке прав.

10.4. Споры по настоящему договору подлежат рассмотрению по общему правилу подсудности.

10.5. Споры и разногласия, возникающие между сторонами по настоящему договору в целях оперативности взаимодействия, могут быть разрешены в претензионном порядке. Заинтересованная сторона может направить другой стороне письменную претензию. Срок рассмотрения и направления ответа на претензию – 30 (тридцать) дней с даты ее получения. Стороны пришли к соглашению, что соблюдение претензионного порядка является правом сторон и его отсутствие не препятствует обращению заинтересованной стороны в суд.

10.6. В случае своего отсутствия Участник долевого строительства обязуется уполномочить доверенное лицо на основании доверенности своевременно принять объект долевого участия по Акту приема-передачи. В случае непринятия объекта долевого участия в установленные договором сроки Участник долевого строительства возмещает Застройщику убытки согласно ст. 15 ГК РФ.

10.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Управления Росреестра по Омской области.

**11. Почтовый адрес, банковские реквизиты и подписи сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:** ООО «Спецализированный застройщик«ЖК «Зеленый Остров»г.Омск, ул. Заводская, д.11ИНН/КПП 5501267639/550101001р/с 40702810745000023708ПАО Сбербанкк/с 30101810900000000673БИК 045209673Эл.почта: [ventomsk@mail.ru](mailto:ventomsk@mail.ru) **Директор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**В.В. Мединцев** | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: **Гражданин \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.р**.,  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **\_\_\_** |

Приложение №1

к договору об участии в долевом строительстве № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2022 года

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:** ООО «Спецализированный застройщик«ЖК «Зеленый Остров»г.Омск, ул. Заводская, д.11ИНН/КПП 5501267639/550101001р/с 40702810745000023708ПАО Сбербанкк/с 30101810900000000673БИК 045209673Эл.почта: [ventomsk@mail.ru](mailto:ventomsk@mail.ru) **Директор**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**В.В. Мединцев** | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: **Гражданин \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.р**.,  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **\_\_\_** |