ДОГОВОР № \_\_

долевого участия в строительстве многоэтажного дома

|  |  |
| --- | --- |
| Волгоградская область,г. Волжский | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Волгоградская проектно строительная компания» (ООО «СЗ «ВПСК»)**, ИНН 3445068383, именуемое в дальнейшем **«Застройщик**», в лице директора Ремчукова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Ф.И.О.** ,именуемый в дальнейшем **«Участник»,** совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН**

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

**Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (кадастровый номер 34:34:020089:1408) и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке многоэтажного Дома и на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник(и)** - физическое лицо, денежные средства которого были привлечены Застройщиком по настоящему договору долевого участия в строительстве многоэтажного Дома.

**Дом** – Двухсекционный 12-ти этажный жилой дом по ул. Варшавской (от ул. им. Репина до ул. Уссурийской) в Краснооктябрьском районе г. Волгограда.

**Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира)/ нежилое помещение, указанное в п. 2.2 настоящего Договора и обозначенное на плане в Приложении №1 к настоящему Договору, которое подлежит передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного Дома, создаваемого с привлечением денежных средств Участника.

**Акт приема-передачи Объекта долевого строительства** – документ, регулирующий передачу Объекта долевого строительства после ввода в эксплуатацию Дома. Данный документ является основанием для регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной регистрационной службы по Волгоградской области.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома в соответствии с разрешением на строительство: № 34-RU34301000-21141-2021.

1.3. Застройщик подтверждает, что права на Объект долевого строительства никому не переданы, не обременены залогом и правами третьих лиц, не состоят под арестом и не являются предметом судебных разбирательств.

1.4. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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 - «214-ФЗ»), Федеральным законом от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1.5. Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Основные характеристики создаваемого многоквартирного жилого дома:

Вид-Многоэтажный жилой дом;

Назначение – жилое;

Количество этажей – 13;

Этажность – 12;

Общая площадь Дома – 11798,9 кв.м.;

Материал наружных стен – мелкоштучный каменный материал;

Материал поэтажных перекрытий: сборный ж/б плиты.

Класс энергоэффективности – В;

Сейсмостойкость – проектом не предусмотрено

2.2. Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

 Адрес земельного участка – Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Репина, кадастровый номер 34:34:020089:1408

**Характеристики объекта долевого строительства:**

**Назначение** - жилое

**Этаж - \_\_\_**

**Секция - \_\_\_\_**

**Будущий номер квартиры/нежилого помещения** - \_\_\_\_

**Условный номер квартиры/нежилого помещения в соответствии с проектной декларацией - \_\_\_\_**

**Общая площадь квартиры/площадь нежилого помещения по проектной документации (без учета летних помещений), кв.м.: \_\_\_\_**

|  |
| --- |
| **Количество комнат: - \_\_**Площадь комнат, кв.м: - \_\_\_\_Площадь вспомогательных помещений, \_\_\_\_ кв.м., в том числе:Площадь кухни: - \_\_\_ кв.м Площадь санузла: - \_\_\_\_ кв.мПлощадь коридора: - \_\_\_\_ кв.м**Площадь лоджии (без понижающего коэффициента), кв.м: \_\_\_\_\_** |

Окончател

ьное описание Объекта долевого строительства и его площадей производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.3. План (техническое описание) Объекта долевого строительства с указанием его расположения на этаже изложен в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

2.4. Окончанием деятельности Застройщика по привлечению денежных средств участников долевого строительства жилого дома будет считаться дата получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Сроком окончания строительства Застройщиком Дома и ввода его в эксплуатацию - выступает – **III квартал 2024г.**

Срок окончания строительства Дома может быть изменен Застройщиком в сторону сокращения в одностороннем порядке в зависимости от фактических сроков завершения строительства Дома.

2.5. Срок передачи Застройщиком Участнику объекта долевого строительства, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, определяется согласно раздела 5 настоящего Договора.

2.6. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.4 настоящего Договора срок, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику в порядке, предусмотренном п. 9.3 Договора, уведомление и предложение об изменении срока передачи объекта долевого строительства по настоящему Договору. Изменение срока передачи объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек.** НДС не облагается.

Стороны настоящим установили, что денежные средства, оплаченные Участником по Договору и не израсходованные Застройщиком непосредственно на строительство Дома, возврату Участнику не подлежат и остаются в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения за услуги по строительству Объекта.

3.2. В цену Договора, определенную сторонами в п. 3.1 настоящего Договора, входят затраты на строительство Объекта, расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций дома, в том числе, охрана Объекта, содержание территории, обеспечение теплом и другие аналогичные расходы до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по акту приема-передачи, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика.

3.3. В цену Договора не включены и оплачиваются Участником самостоятельно (за счет Участника):

- нотариальные тарифы и сборы (в случае если при оформлении Договора потребуется совершение каких-либо нотариальных действий);

- государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений или соглашений о расторжении Договора (если такие дополнительные соглашения или соглашения о расторжении инициированы Участником или необходимость их оформления возникла по вине Участника), государственная пошлина за регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства;

- любые расходы Участника, связанные с оформлением Договора и права собственности Участника на Объект долевого строительства;

- платежи, пошлины, связанные с оформлением кадастрового /технического паспортов, экспликаций и прочих документов, необходимых для оформления права собственности Участника.

3.4. Уплата Цены Договора производится в следующем порядке:

Участник вносит денежные средства единовременно в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открытый в ПАО «Сбербанк России» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и договором, счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 (доб.6099-2854), ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195.

**Счет эскроу:** Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, не позднее даты открытия счета эскроу.

**Бенефициар (Застройщик): Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Волгоградская проектно строительная компания»**, ОГРН 1043400423120, ИНН 3445068383).

**Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:**

Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается – в течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

**Срок условного депонирования: не позднее 31 марта 2025 года.**

**Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу:**

В пользу Бенефициара: р/с 40702810211000008818, открытый в банке Волгоградское Отделение №8621 ПАО Сбербанк, БИК 041806647, к/с 30101810100000000647.

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

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

1) истечение срока условного депонирования;

2) перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;

3) расторжение либо отказ от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ;

4) возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы: не позднее 10 (десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

3.5. Любые расходы, связанные с осуществлением Участником платежей, не включены в Цену Договора и обеспечиваются им за свой счет. После совершения платежа Участник обязан предоставить Застройщику копию платежного поручения с отметкой банка об исполнении.

3.6. Участник считается исполнившим надлежащим образом какое-либо денежное обязательство, указанное в Договоре, с момента полного зачисления денежных средств на эскроу счет, открытый согласно условиям настоящего Договора.

Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях. Объект долевого строительства считается оплаченным полностью при оплате Участником в полном размере Цены Договора, в установленный срок.

3.7. Настоящим Застройщик обязуется предоставить в ПАО «Сбербанк России» оригинал настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником и ПАО «Сбербанк России».

Застройщик также обязуется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней предоставить в ПАО «Сбербанк России» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

3.8. Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО «Сбербанк России» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, размещенными ПАО «Сбербанк России» на официальном сайте www.sberbank.ru в сети Интернет.

3.10. Стороны предусматривают возможность изменения Цены договора только в следующем случае:

При заключении настоящего Договора Стороны признают, что после завершения строительства многоквартирного жилого дома фактическая общая площадь квартиры (площадь квартиры с учетом летних помещений, установленная по результатам обмера, проведенного органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимости или кадастровым инженером) может отличаться от проектной общей площади квартиры (площадь квартиры по проектной документации с учетом летних помещений), указанной в п. 2.2. настоящего Договора. Стороны принимают допустимое изменение общей площади квартиры до 5 % включительно. По соглашению Сторон указанное в настоящем пункте допустимое изменение общей площади квартиры не является нарушением требований к качеству квартиры и не является ненадлежащим исполнением настоящего Договора.

Если фактическая общая площадь квартиры будет отличаться от проектной общей площади квартиры не более чем на 5 % как в большую, так и в меньшую сторону, перерасчет Цены договора не производится.

Если фактическая общая площадь квартиры будет отличаться от проектной общей площади квартиры более чем на 5% как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны осуществляют перерасчет Цены договора с выплатой разницы стоимости между фактической общей площадью и проектной общей площадью квартиры. Доплата или возврат денежных средств производится на основании письменного требования заинтересованной стороны (с обязательным указанием платежных реквизитов) в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования

Перерасчет Цены договора производится исходя из стоимости одного квадратного метра рассчитанной путем деления цены договора (п. 3.1. договора) на проектную общую площадь Объекта, указанную в п. 2.2 настоящего договора.

Перерасчет производится исходя из общей площади квартиры, которая была установлена органом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимости или кадастровым инженером, на момент оформления между Сторонами Передаточного акта, в том числе одностороннего. В дальнейшем, после осуществления Участником отделки/ переоборудования квартиры и проведения в связи с этим повторного обмера квартиры, перерасчет Цены договора в связи с изменением (уменьшением или увеличением) общей площади квартиры вследствие ее отделки/переоборудования не производятся.

3.11. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

* 1. **Права и обязанности Участника:**
		1. Участник обязан своевременно внести платежи по настоящему Договору.
		2. Участник обязан в установленном разделом 5 настоящего Договора порядке принять по Передаточному акту от Застройщика объект долевого строительства.
		3. Участник принимает на себя обязательство оформления права собственности на Объект долевого строительства. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Регистрация права собственности на объект долевого строительства производится Участником самостоятельно.
		4. Участник принимает на себя обязательство не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также не осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения Застройщика.
		5. Участник принимает на себя обязательство не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома), без письменного разрешения Застройщика.
		6. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации собственникам помещений в Доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями Объекта долевого строительства и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (далее - общее имущество в Доме).
		7. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также права собственности Участника на объект долевого строительства (государственная пошлина, оплата технической документации на Объект долевого строительства и иные расходы) Участник несет в соответствии с действующим законодательством РФ.
		8. Нести расходы, связанные с содержанием Объекта и общего имущества Дома, находящегося в долевой собственности Участника с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта с учетом положений п. 5.5 настоящего Договора.
		9. Участник имеет право в установленном законом порядке передавать (уступать) свои права по настоящему Договору третьим лицам в том случае, если Участник полностью исполнил свои денежные обязательства согласно разделу 3 настоящего Договора, с обязательным письменным уведомлением Застройщика (согласно ст. 382-390 ГК РФ). Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанности уведомить Застройщика об уступке прав по Договору освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства, при условии направления Застройщиком извещения о готовности Объекта долевого строительства к передаче в установленный срок по реквизитам Участника, указанным в настоящем Договоре.
		Если Участник полностью не исполнил своих денежных обязательств согласно разделу 3 настоящего Договора, он имеет право передать (уступить) свои права и обязанности по настоящему Договору только с согласия Застройщика.
		В любом случае Участник вправе в установленном законом порядке передавать (уступать) свои права по настоящему Договору третьим лицам только до момента подписания между Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
		10. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
		11. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора предоставить в ПАО «Сбербанк России» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для открытия счета эскроу. Предоставление Участником вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО «Сбербанк России» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.
	2. **Права и обязанности Застройщика:**
		1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом в соответствии с проектной документацией и в установленные сроки.
		2. Застройщик обязуется вести учет и регистрацию поступлений денежных средств от Участника.
		3. Застройщик обязуется получить в установленном порядке разрешение на ввод Дома в эксплуатацию и письменно уведомить Участника о необходимости прибыть для принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
		4. По требованию Участника Застройщик обязан представить для ознакомления: разрешение на строительство Дома; технико-экономическое обоснование проекта строительства Дома; заключение государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом; проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения; документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.
		5. Застройщик обязуется представить настоящий договор на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
		6. Застройщик вправе передать Объект Участнику ранее срока, оговоренного Сторонами в настоящем Договоре. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами акта приема-передачи, в том числе составления Застройщиком одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.
		7. Застройщик оставляет за собой право вносить изменения в проектно-техническую документацию, при условии, что такие изменения будут соответствовать требованиям действующих СНиП. В случае если вышеперечисленные изменения повлияют на срок окончания строительства, Застройщик обязан уведомить Участника о таком изменении сроков в порядке, установленном федеральным законодательством.

**5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ И ПРИОБРЕТЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

5.1.1. Застройщик, извещает Участника о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника о последствиях их неявки (бездействия) для ее принятия. Сообщение передается лично Участнику под расписку, либо направляется заказным письмом и уведомлением о вручении, в порядке, установленном п. 9.3 настоящего Договора. В своем извещении Застройщик вправе установить день и время, в которые должна состояться передача объекта долевого строительства.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

5.3. Объект долевого строительства передается Участнику в течение 2-х месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик имеет право окончить строительство дома и передать Участнику объект долевого строительства досрочно.

5.4. Участник принимает на себя обязательство после получения от Застройщика соответствующего письменного уведомления приступить к принятию Объекта долевого строительства в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления.

5.5. В случае уклонения Участника от приема объекта долевого строительства и от подписания Передаточного акта в срок, предусмотренный п. 5.4 настоящего Договора и/или необоснованного отказа Участника от принятия объекта долевого участия, Застройщик по истечение двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного п. 5.3 Договора, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством.

Участник обязан возместить Застройщику все дополнительно понесенные им расходы (при наличии таковых), связанные с задержкой в передаче объекта долевого строительства.

5.6. При обнаружении при приемке объекта долевого строительства (квартиры, нежилого помещения) каких-либо недоделок или иных несоответствий объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, Стороны вправе составить и подписать в 2-х экземплярах акт, в котором указывают характер недоделок и/или недостатков (несоответствий) и устанавливают срок для их устранения. Устранение недоделок и/или недостатков (несоответствий) осуществляется Застройщиком за свой счет.

5.7. После устранения Застройщиком недоделок и/или недостатков (несоответствий) в передаваемом объекте долевого строительства и уведомления Участника, Стороны в течение 10 (десяти) рабочих дней составляют и подписывают передаточный акт.

5.8. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника после полной оплаты Объекта долевого строительства с момента регистрации этого права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

5.9. У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

5.10. С даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от несения затрат по охране Объекта долевого строительства и затрат по его содержанию.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору при наличии вины в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями Договора.

6.2. В случае неполучения Застройщиком денежных средств на оплату очередного платежа более 2 (двух) месяцев или нарушении Участником (-ами) сроков оплаты более 3 (трех) раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, а Участник обязан уплатить Застройщику предусмотренную законом неустойку и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

При расторжении Договора по основанию, указанному в настоящем пункте, Застройщик не возмещает Участнику какого-либо ущерба, вызванного этим расторжением Договора, а также не несет какой- либо иной ответственности перед Участником (штрафы, проценты и проч.) в связи с этим расторжением. Денежные обязательства Застройщика перед Участником при расторжении Договора по настоящему пункту заключаются в возврате суммы, фактически внесенной Участником по настоящему Договору. Возврат денежных средств осуществляется Застройщиком в порядке, предусмотренном п. 9.5 настоящего Договора.

6.3. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса РФ стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по данному Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

6.4. В целях соблюдения норм 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на Счет эскроу денежных средств в любом размере, до государственной регистрации настоящего Договора, Участник обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

**7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

7.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключение технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику, в том числе со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

7.3. В случае осуществления Участником в течение гарантийного срока в объекте долевого строительства, переданного им по настоящему Договору, переустройства, перепланировки, реконструкции и иных работ, в том числе затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации здания, без получения в предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами Волгоградской области порядке соответствующего разрешения на производство указанных работ, действие гарантийных обязательств, указанных в п.п. 7.1, 7.2. настоящего Договора, прекращается.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры/нежилого помещения или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в ее 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 долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования квартиры/нежилого помещения, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.5. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

7.6. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Срок устранения выявленных недостатков (дефектов) – в течение 45 календарных дней со дня получения Застройщиком претензии от Участника (ов), а в случае необходимости проведения независимой экспертизы недостатков (дефектов) – в течение 45 календарных дней со дня подтверждения недостатков (дефектов) независимой экспертизой. Данные сроки могут быть увеличены по согласованию сторон в связи с сезонностью работ по устранению недостатков (дефектов) либо их особой сложностью.

**8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Все споры и разногласия по настоящему Договору решаются сторонами путем переговоров с обязательным соблюдением претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров. Срок ответа на претензию составляет 10 (десять) рабочих дней со дня ее получения. Неурегулированные споры разрешаются в судебном порядке согласно действующему законодательству РФ.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, которое заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

8.3. Участник, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

**9.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

9.2. По взаимному согласию Сторон в ходе действия Договора в него могут быть внесены изменения. Все вносимые изменения и дополнения по настоящему Договору оформляются сторонами в письменном виде и подлежат государственной регистрации.

9.3. По договоренности Сторон устанавливается следующий порядок направления Сторонами уведомлений и/или извещений, предусмотренных настоящим Договором, и/или в связи с его исполнением:

- Сторона вправе передать второй Стороне уведомление и/или извещение лично, и другая Сторона обязана расписаться в получении уведомления и/или извещения, указав дату получения.

- Сторона вправе направить второй Стороне уведомление и/или извещение по почте по адресу, указанному в разделе 11 настоящего Договора, или иному предварительно письменно сообщенному адресу.

Уведомление и/или извещение, направленные Стороной одним из изложенных выше способов считаются доставленными второй Стороне надлежащим образом, и вторая Сторона не вправе ссылаться на их неполучение.

В случае отказа Стороны от получения извещения о или уклонения от его получения, датой получения извещения будет считаться дата по истечении тридцати календарных дней с даты отправки одной стороны в адрес другой стороны извещения заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

9.4. В случае любых изменений персональных данных Участника (паспортных данных, адреса для корреспонденции, контактного телефона) Участник обязан в течение трех рабочих дней уведомить об этом Застройщика в письменном виде. Риск неполучения уведомления от Застройщика из-за нарушения данного требования несет Участник.

9.5. В случае одностороннего отказа Застройщика или Участника от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, возврат денежных средств осуществляется Застройщиком в соответствие с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ. Участник обязан заблаговременно письменно уведомить Застройщика о порядке перечисления причитающихся ему денежных средств и сообщить платежные реквизиты, по которым Застройщик должен произвести соответствующий платеж. При непредставлении Участником такого письменного уведомления Участник несет расходы на оказание нотариальных услуг за хранение денежных средств Участника в депозите нотариуса, при возникновении у Застройщика такого обязательства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

9.6. Участник настоящим подтверждает и соглашается с тем, что оформление имущественных прав Участника на Объект долевого строительства будет осуществляться только после окончания строительства и сдачи завершенного строительством Дома в эксплуатацию, при наличии пакета документов, необходимого в соответствии с действующим законодательством для государственной регистрации имущественных прав, и соответствующего требованиям, предъявляемым регистрирующим органом.

9.7. При подписании настоящего Договора Участник надлежащим образом ознакомлен с документами, касающимися строительства Дома, в том числе проектной декларацией, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок. Участнику понятно содержание указанных документов.

9.8. Участник дает согласие Застройщику без его уведомления вносить изменения и дополнения в проектную документацию строящегося Дома, что может повлечь за собой некоторое изменение проектного решения фасада Дома, в котором расположен подлежащий передаче Участнику Объект долевого строительства, или проектного решения самого объекта строительства без существенного изменения его характеристик, в том числе допустимое в соответствии с п. 2.части 1.1. статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ изменение общей площади объекта долевого строительства в размере не более 5% от указанной в п. 2.2 настоящего Договора общей площади, а также на смену строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству при условии, что Объект долевого строительства (квартира, нежилое помещение) будет соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений Объекта долевого строительства (квартира, нежилое помещение) может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (то есть не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

9.9. Порядок, способы и особенности обеспечения обязательств Застройщика по настоящему договору определяются соответствующими нормами федерального законодательства.

9.10. В соответствии с настоящим пунктом Договора Участник выражает свое согласие на размежевание и выдел (раздел, слияние, объединение) земельного участка, являющегося предметом Договора аренды земельного участка № 2597-В от 13.09.2019 года, заключенного между Застройщиком и Комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области. Участник, в том числе, выражает согласие на выдел (раздел, слияние, объединение) земельных участков для строительства иных объектов, не входящих в состав Объекта по настоящему Договору и не содержащихся в проектной декларации по строительству настоящего Объекта.

9.11. Подпись Участника в настоящем Договоре/либо лица, действующего от их (его) имени, подтверждает согласие Участника или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Участника:

- на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

- на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам - эксплуатирующей организации, управляющей компании, страховой организации или страховой компании, оценочной компании.

Участник подтверждает, что лица, совершающие действия от имени Участника, связанные с заключением, изменением, исполнением и прекращением Договора, уведомлены об осуществлении обработки их персональных данных Застройщиком.

9.12. Персональные данные включают: фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, паспортные данные, гражданство, адрес регистрации, адрес проживания и отправки корреспонденции, контактный телефон.

9.13. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.14. По взаимному согласию Сторон в ходе действия Договора в него могут быть внесены изменения. Все вносимые изменения и дополнения по настоящему Договору оформляются Сторонами в письменном виде, заверяются каждой из Сторон и являются неотъемлемой частью данного Договора. Изменения и/или дополнения Договора, не оформленные в письменном виде, во внимание не принимаются и Стороны не обязывают их исполнять.

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

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **«Застройщик»****ООО «СЗ «ВПСК»**Юридический адрес: 404133, Волгоградская обл., г. Волжский, ул. 40 лет Победы, д. 5, помещение 3ИНН 3445068383 КПП 343501001ОГРН 1043400423120р/с 40702810211000008818Волгоградское Отделение №8621 ПАО СбербанкБИК 041806647к/с 30101810100000000647**Директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.Н. Ремчуков/** | **«Участник»**

|  |
| --- |
|  |
|  |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение №1

к договору № \_\_\_\_/ долевого участия

в строительстве многоэтажного дома

План и местоположение объекта долевого строительства на этаже:

 ***Квартира включает в себя следующие отделочные и технические работы:***

- штукатурка газобетонных и кирпичных стен (простая) без откосов дверных проемов (кроме помещений санузла, ванной комнаты, ограждения на лоджии)

- стяжку полов (за исключением лоджий, балконов, санузлов)

- установка окон, балконных дверей и подоконников (лоджии остекляются по проекту)

- система водоснабжения (до разборного крана), канализация (выполняются стояки без внутренней разводки, без установки приборов учетов и сантехприборов)

- систему отопления (лучевая разводка) с установкой приборов отопления (без установки тепловых счетчиков)

- установка временного входного дверного блока, без установки внутренних дверных блоков

- электроснабжение (вводной кабель в квартиру без внутренней разводки)

**«Застройщик» «Участник»**

**Директор ООО «СЗ «ВПСК»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.Н. Ремчуков/**

|  |
| --- |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |
|  |