***ТИПОВАЯ ФОРМА***

***договора участия в долевом строительстве.***

***Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового***

***договора участия в долевом строительстве могут измениться в зависимости от особенностей***

***строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения***

***застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях***

***Договор участия в долевом строительстве с конкретным участником долевого строительства***

***может отличаться от указанного типового договора.***

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №**

**город \_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» апреля 2022 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Про-Сервис»** (сокращенное наименование – ООО «СЗ Про-Сервис»), место нахождения: 191015, Санкт-Петербург, улица Шпалерная, дом 52, литера Б, помещение 4-Н №19, ИНН 7814733063, ОГРН 1187847181235, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_\_\_, дата рождения:\_\_\_\_\_\_ г., место рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован:\_\_\_\_\_\_\_\_, далее «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

**Основные понятия, используемые в Договоре:**

**Застройщик -** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Про-Сервис»,являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, имеющее на праве аренды земельный участок кадастровый номер 90:18:020114:572, местоположение по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, птг Заозерное, ул. Аллея Дружбы, на основании Договора аренды земельного участка, заключенный по результатам аукциона №85-а от 30 декабря 2019 года, заключенного с Департаментом имущественных и земельных отношений администрации города Евпатории Республики Крым (далее ДИЗО), осуществляющее строительство Комплекса апартаментов в соответствии с 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» (далее по тексту – Федеральный закон 214-ФЗ) на основании Разрешения на строительство, выданного21 января 2022 года №91-RU93304000-1583-2022.

Информация о Застройщике содержится в проектной декларации. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по Договору и на действительность Договора.

**Земельный участок -** участок земли на котором осуществляется строительство Комплекса апартаментов. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка, заключенного по результатам аукциона №85-а от 30 декабря 2019 года с ДИЗО, Договора уступки прав и обязанностей от 28 апреля 2021 года по договору аренды земельного участка заключенного по результатом аукциона №85-а от 30.12.2019 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 05 мая 2021 года за №90:18:020114:572-91/010/2021-5.

**Комплекс апартаментов –** комплекс апартаментов, строящийся на земельном участке с кадастровым номером 90:18:020114:572, по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, птг Заозерное, ул. Аллея Дружбы, количество этажей - 7, общая площадь комплекса апартаментов – 29 431,3 кв.м.

**Объект долевого строительства (Объект) -** нежилое помещение (апартаменты), приобретаемое Участником долевого строительства и подлежащее использованию исключительно как помещение, предназначенное для непроизводственного использования (проживания) для личных целей, а также общее имущество Комплекса апартаментов, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса апартаментов и входящие в состав указанного Комплекса апартаментов, создаваемым с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

**Общее имущество** – помещения в Комплексе апартаментов, не являющиеся частями Объекта, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Комплексе апартаментов, в том числе лестничные площадки, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Комплексе апартаментов оборудования (технические подвалы), а также ограждающие несущие и не несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудовании, сети связи, за исключением оптоволоконных кабельных линий передачи и иного оборудования связи, устанавливаемого оператором связи за его счет и входящих в сеть связи оператора связи, находящиеся в Комплексе апартаментов, за пределами или внутри помещений, и обслуживающие более одного помещения, иные помещения в Комплексе апартаментов, не принадлежащие отдельным собственникам

Комплекс апартаментов имеет встроенные нежилые помещения, кладовые, объекты инженерной инфраструктуры, являющиеся отдельными объектами недвижимости в независимости от местоположения и подлежащие передаче третьим лицам по отдельным договорам, либо остающиеся в собственности Застройщика.

Назначение нежилых помещений определяется Проектной декларацией, может изменяться, что будет отражаться в изменениях, вносимых в Проектную декларацию.

**Договор счета эскроу** – трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между уполномоченным Банком (Эскроу – агентом), Участником долевого строительства (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу-агентом Участником долевого строительства Счета эскроу в валюте РФ для учета блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи бенефициару.

**Депонент** - в соответствии с положениями Федерального закона 214-ФЗ является Участник долевого строительства по настоящему Договору. (ФИО участника долевого строительства, на которого будет открываться счет эскроу).

**Депонируемая сумма/ Депонированная сумма** – денежные средства, вносимые/внесенные Участником долевого строительства на Счет эскроу в счет уплаты цены Договора в целях передачи таких средств Уполномоченным Банком Застройщиком. Размер Депонируемой суммы/Депонированной суммы соответствует цене Договора.

**Счет эскроу –** специальный банковский счет эскроу, открываемый Уполномоченным Банком Участнику долевого строительства для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от Участника долевого строительства в счет уплаты цены Договора, в целях передачи Бенефициару в порядке и на условиях, установленных Договором, Договором счета эскроу и Федеральным законом 214-ФЗ.

**Уполномоченный Банк (Эскроу-агент) -** Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «Промсвязьбанк») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; адрес места нахождения: Российская Федерация 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22., адрес электронной почты: escrow@psbank.ru., номер телефона 8(495) 787-33-33.

**Проектная декларация** – официальный документ, утверждаемый Застройщиком, включающий в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Комплекса апартаментов, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф, на официальном сайте Застройщика albadelmare.ru в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

Участник долевого строительства на момент подписания договора ознакомился с Проектной декларацией и иной информацией в отношении Застройщика и проекта строительства Комплекса апартаментов, размещенных на указанном сайте.

### ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Договоре, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект долевого строительства, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса апартаментов, передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса апартаментов.

1.2. Характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Этаж** | **Условный проектный номер** | **Количество частей нежилого помещения** | **Проектная площадь, кв.м.** |
|  |  |  |  |

Площади частей и местоположение Объекта долевого строительства на плане создаваемого Комплекса апартаментов содержится в Приложении №1 (План Объекта долевого строительства), являющемся неотъемлемой частью Договора.

Сведения о строящемся Комплексе Апартаментов:

Кол-во этажей (шт.): 5-7;

Общая площадь Комплекса апартаментов: 29431,3 кв. м.;

Материал наружных стен и каркаса объекта: несущий монолитный железобетонный каркас с наружными стенами из мелкоштучных каменных материалов;

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности: С

Сейсмичность: 7

Характеристики Объекта долевого строительства будут уточнены после ввода Комплекса апартаментов в эксплуатацию и проведения обмеров Комплекса апартаментов органом технической инвентаризации.

Состояние отделки и оборудования Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства определяется в соответствии со Спецификацией Объекта (Приложение № 2 к Договору).

1.3. Оплата Участником долевого строительства Комплекса апартаментов в размере, указанном в п. 5.1. Договора, является основанием для государственной регистрации в дальнейшем права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Одновременно с приобретением права собственности на Объект, Участник долевого строительства приобретает также долю в общем имуществе Комплекса апартаментов. По окончании строительства допускается изменение фактической площади Объекта долевого строительства относительно его проектной площади на условиях Договора.

1.4. Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, являющихся основанием для заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства.

1.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам, права аренды земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем в том числе, не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства.

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
   1. Застройщик обязуется:
      1. Своими силами и/или с привлечением третьих построить (создать) Комплекс апартаментов в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами в предусмотренный Договором срок.
      2. Обеспечить качество строительства Комплекса апартаментов/Объекта в соответствии с проектной документацией, требованиями технических и градостроительных регламентов, условиями договора.

Стороны признают, что соответствие Комплекса апартаментов СНиП и Проекту строительства, а также соответствие удовлетворительному качеству строительства, требованиям технических и градостроительных регламентов и пригодности для использования подтверждается выданным Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым Разрешением на ввод в эксплуатацию.

2.1.3. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта долевого строительства любым доступным образом (письмом, факсом, по телефону и т. д.).

2.1.4. Сдать Комплекс апартаментов в эксплуатацию и получить в Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым Разрешение на его ввод.

В случае, если строительство Комплекса апартаментов не может быть завершено в предусмотренный срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

2.1.5. В срок, указанный в п. 3.1. Договора, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора, установленной разделом 5 Договора и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п.5.7 Договора, передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект в соответствии с п. 1.2. Договора.

Застройщик может передать объект долевого строительства ранее указанного срока, но не ранее получения разрешения на ввод Комплекса апартаментов в эксплуатацию.

2.1.6. Уведомить Участника долевого строительства не позднее, чем за месяц до наступления установленного в п. 3.1. Договора срока передачи Объекта заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручить уведомление Участнику долевого строительства лично под расписку о завершении строительства Комплекса апартаментов и необходимости принятия Объекта.

2.1.7. Обязанности Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

**2.2. Участник долевого строительства обязуется:**

2.2.1. Оплатить общий размер денежных средств (цену Договора) для строительства (создания) Объекта долевого строительства в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять Объект долевого строительства и подписать Акт приема-передачи в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта к приёмке, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, но не ранее чем Участник долевого строительства будут выполнены в полном объеме обязательства по оплате Цены Договора, установленных разделом 5 Договора.

Участник долевого строительства не вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи если в Объекте отсутствуют недостатки, приведшие к ухудшению качества Объекта, или недостатки, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования (несущественные недостатки). В случае наличия несущественных недостатков Объекта (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить недостатки (дефекты) в срок не более 3 (Трех) месяцев.

Если у Участника долевого строительства имеются претензии и/или замечания непосредственно к качеству выполненных в Объекте работ, Стороны при необходимости составляют акт осмотра Объекта с указанием перечня недостатков и сроков их устранения.

2.2.3. До момента приемки Объекта в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр Объекта с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Комплекса апартаментов, со дня подписания с Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора.

2.2.5. После ввода Комплекса апартаментов в эксплуатацию и одновременно с подписанием Акта приема-передачи заключить по форме и с учетом ставок, предложенными эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта, мест общего пользования Комплекса апартаментов и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, выбранной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Комплекса апартаментов.

2.2.6. Нести все расходы по содержанию Объекта и общего имущества Комплекса апартаментов, в том числе, оплата коммунальных услуг, услуг управляющей компании, расходы по оплате аренды Земельного участка, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством с момента подписания акта приема-передачи Объекта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.5 настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается, как возникшее из Договора и принятое Участником долевого строительства.

2.2.7. Участник долевого строительства не вправе производить работы по отделке Объекта или установке внутреннего оборудования до подписания Акта приема-передачи Объекта. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект не допускаются работы по перепланировке и реконструкции Объекта.

В случае самовольного выполнения Участником долевого строительства перепланировки Объекта Застройщик имеет право ограничить Участнику долевого строительства свободный доступ в Объект, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Участника долевого строительства привести Объект в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Участником долевого строительства отделимые и неотделимые улучшения в Объекте возмещению Участнику долевого строительства не подлежат. Участник долевого строительства несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием Объекта.

2.2.8. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующем органе и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на Объект после передачи его по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.10. Обязанности Участника долевого строительства по настоящему договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта.

2.2.11 Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и Федеральным Законом 214-ФЗ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Участником долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и направить в его адрес копию соглашения об уступке с соблюдением правил законодательства РФ о персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Участника долевого строительства в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно, за свой счёт.

2.2.11. В случае уступки Участником долевого строительства, 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 долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником долевого строительства.

2.2.12. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта, а также не приобретает долю в праве собственности на общее имущество Комплекса апартаментов до полной оплаты общего размера денежных средств (цены договора), подлежащих уплате Участником долевого строительства, указанном в п. 5.1 Договора.

**3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

3.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект по Акту приёма-передачи не позднее **30 ноября 2025 года**, после получения Разрешения на ввод Комплекса апартаментов в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора, установленной п. 5.1 Договора и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 5.8 Договора.

3.2. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию **– 4 квартал 2024** года. Указанный срок автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п. 3.1. Договора остается неизменным.

Застройщик вправе передать Объект Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Комплекса апартаментов в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта.

3.3. Уведомление о завершении строительства Комплекса апартаментов и готовности Объекта к передаче должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1 Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Комплекса апартаментов и готовности Объекта к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, указанного в п. 3.1 Договора.

В случае подписания Участником долевого строительства акта осмотра Объекта до направления ему уведомления о завершении строительства Комплекса апартаментов и готовности Объекта к передаче, он считается уведомленным о завершении строительства.

3.4. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Комплекса апартаментов и готовности Объекта к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения уведомления или в срок, указанный в уведомлении Застройщика.

3.5. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, указанный в п. 3.1 Договора, если уведомление о завершении строительства Комплекса апартаментов и готовности Объекта к передаче будет направлено Участнику долевого строительства в срок, указанный в п. 3.1. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Объекта, указанного в п. 3.1. Договора.

3.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный пунктом 3.4 Договора срок и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта Застройщик по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты истечения срока, указанного в п. 3.4. Договора вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта. Односторонний Акт приема-передачи Объекта составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Комплекса апартаментов и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу.

**4. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА**

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, комплектность и качество которого соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Указанная в Приложении №1 (План Объекта долевого строительства) проектная планировка Объекта является предварительной. Стороны допускают, что площадь отдельных частей помещения может уменьшиться или увеличиться в результате возникновения возможной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства отклонение фактической площади Объекта долевого строительства в любую сторону на 5 (пять) и менее процентов от проектной площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора).

Участнику долевого строительства известно, что:

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма фактических нежилых помещений и вспомогательных площадей Объекта, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом плане Объекта, изготовленным в соответствии с законодательством.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного Договором.

4.3. Не является нарушением условий договора о качестве Объекта долевого строительства, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Участником долевого строительства в одностороннем порядке или в судебном порядке:

- сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения,

- создание в объеме лестничной клетки тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация,

- создание вентиляционных каналов и шахт в Объекте, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь Объекта в пределах 5% проектной площади Объекта;

- замена видов и типов электрических концевых приборов (в случае если их установка предусмотрена Договором);

- замена видов и типов оконных стеклопакетов;

- замена видов и типов приборов отопления и кондиционирования;

- замена вида и типа входной двери;

- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей);

- появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Комплекса апартаментов вне Объекта долевого строительства;

- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;

- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Комплекса апартаментов, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеняют Объект долевого строительства;

- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

4.4. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Объекта. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинает исчисляться со дня предоставления Объекта Участнику долевого строительства в пользование, либо с момента передачи Участнику долевого строительства Объекта по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов заводского изготовления соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем и начинает исчисляться с момента, установленного изготовителем.

4.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта (оборудования) или его частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Участнику долевого строительства предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и приборов отопления и кондиционирования без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения электрощита без согласования с уполномоченными органами.

**5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС**

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Участником долевого строительства Застройщику (далее – Цена Договора), определен Сторонами из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек за один квадратный метр Проектной площади Объекта, указанной в п. 1.2. Договора и составляет сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек, НДС не облагается в соответствии с п.23.1 ч.3 ст.149 НКРФ.

Площадь балконов, лоджий и террас учитывается в Проектную площадь Объекта долевого строительства без понижающего коэффициента.

5.2. Цена Договора (или часть Цены Договора) оплачивается Участником долевого строительства путем внесения Депонируемой суммы на специальный счет эскроу в Уполномоченном банке, для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу – агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 214-ФЗ и Договором счета эскроу.

Срок внесения Депонируемой суммы на счет эскроу – 14 (четырнадцать) календарных дней с момента государственной регистрации Договора в регистрирующем органе в порядке, предусмотренном в пункте 5.3.1. Договора, **но не ранее государственной регистрации Договора.**

Срок условного депонирования: 30 июня 2025 года.

5.3 Оплата Цены Договора, указанной в п. 5.1. Договора, производится в следующем порядке:

5.3.1. Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_ посредством открытия в банке в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания с Застройщиком Договора безотзывного, покрытого (депонированного) аккредитива (далее – Аккредитив) на следующих условиях:

Исполняющий банк по аккредитиву - \_\_\_\_\_\_;

Срок действия Аккредитива 180 (Сто восемьдесят) календарных дней с даты открытия.

Условия раскрытия (исполнения) Аккредитива: для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Уполномоченный банк посредством электронных каналов электронный образ Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Регистрирующего органа о дате и номере регистрации Договора и/или оригинал зарегистрированного Договора с отметками регистрирующего органа.

Плательщиком по Аккредитиву выступает Участник долевого строительства - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

Получатель по Аккредитиву выступает Участник долевого строительства - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Уведомление об открытии Аккредитива и его условиях Участник долевого строительства передает Застройщику не позднее дня, следующего за днем открытия Аккредитива по электронной почте по адресу\_\_\_\_.

Исполнение (раскрытие) по Аккредитиву производится в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия Исполняющим банком решения о соответствии представленных документов условиям Аккредитива. Такое решение должно быть принято Исполняющим банком в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты представление Застройщиком документов, подтверждающих выполнение условий Аккредитива.

Исполнение (раскрытие) по Аккредитиву производится на Счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке

5.3.2. Участник долевого строительства вправе уплатить Цену Договора досрочно. При этом Депонируемая сумма (любая ее часть) не может быть внесена на Счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора.

Цена договора подлежит оплате Участником долевого строительства на Счет эскроу в сроки, согласованные в соответствии с графиком платежей, согласованный Сторонами в Приложении №3 к настоящему Договору.

5.3.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления соответствующей суммы денежных средств на Счет эскроу.

5.3.4. Любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты его государственной регистрации. С момента уплаты Участником долевого строительства цены Договора в полном размере Участник долевого строительства приобретает право на последующее получение в собственность Объекта долевого строительства.

5.3.5. Если по окончании срока условного депонирования Застройщик получает со Счета эскроу денежные средства в меньшем размере, чем Цена Договора, все расчеты между Участником долевого строительства и Застройщиком осуществляются напрямую между сторонами. Участник долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика и в любом случае до передачи Объекта долевого строительства обязан внести соответствующую сумму непосредственно Застройщику.

5.3.6. Все комиссии, связанные с открытием, изменением и исполнением безотзывного покрытого аккредитива, оплачиваются Участником долевого строительства.

5.3.7. После предоставления документов, указанных в п. 5.3.1. Договора, денежные средства с безотзывного порытого аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый у эскроу-агента на имя Депонента, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных Федеральным законом 214-ФЗ, договором счета эскроу.

5.4. Стороны признают и допускают, что в связи с допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая площадь Объекта может отличаться от Общей проектной площади, указанной в п. 1.2 Договора., а также площадь отдельных частей помещения может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимым (т. е. не являются нарушением).

5.5. Уточнение фактической площади Объекта, указанного в п. 1.2 Договора и цены Договора, указанного в п. 5.1. производится на основании данных технической инвентаризации помещений Комплекса апартаментов, выполненной уполномоченным на то органом.

5.6. В случае изменения фактической площади Объекта более чем на 1 (Один) кв.м как в большую, так и в меньшую сторону (за исключением изменения фактической площади Объекта ввиду исключения площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Объекта), Стороны осуществляют перерасчет цены Договора и производят возврат либо доплату за разницу между фактической и Проектной площадью Объекта, по стоимости квадратного метра площади, установленной п.5.1. Договора, с момента получения данных технической инвентаризации помещений Комплекса апартаментов и предоставления их Участнику долевого строительства, в срок не позднее, чем за 10 (Десять) дней до подписания акта приема-передачи Объекта.

5.7. Долевой взнос на строительство Объекта, установленный п. 5.1 Договора, может быть изменен как по соглашению Сторон, а также в случаях перерасчёта по правилам пункта 5.6 настоящего Договора, и в иных случаях, не противоречащих действующему законодательству.

Цена Договора считается измененной при составлении и подписании дополнительного соглашения и (или) акта приема-передачи Объекта долевого строительства, или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства.

5.8. Стороны также признают, что сумма, сформированная после завершения строительства, которая составит разницу между суммой долевого взноса Участника долевого строительства, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ, услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Участником долевого строительства площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Комплекса апартаментов. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

5.9. Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Комплекс апартаментов, не влечет изменения Цены Договора, указанной в пункте 5.1 настоящего Договора.

5.10. При осуществление платежей по Договору, в том числе, путем внесения денежных средств в счет уплаты цены Договора на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу, указывать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве №\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ года, НДС не облагается»; в случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за\_\_\_ (краткое ФИО дольщика) по Договору участия в долевом строительстве №\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ года, НДС не облагается».

5.11. В случае изменения банковских реквизитов, в том числе в целях соблюдения требований Федерального закона 214-ФЗ, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства, который в этом случае обязан осуществлять исполнение по Договору по указанным Застройщиком реквизитам и принимает на себя любые связанные с этим расходы.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством, на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Участника долевого строительства по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта (п. 3.1. Договора), Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Участником долевого строительства соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи Объекта полной суммы долевого взноса.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, повлекшие за собой невозможность исполнения настоящего Договора. При наступлении указанных обстоятельств, сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта (п. 3.1 Договора) вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приёма-передачи Объекта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

6.7. Все начисленные Застройщиком по настоящему договору штрафы и пени должны быть оплачены Участником долевого строительства до получения Объекта по Акту приема-передачи.

7. ДЕЙСТВИЕ, РЕГИСТРАЦИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор считается заключённым с даты его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом, и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по Договору согласно п. 2.1.9 и 2.2.9 Договора.

7.2. Стороны пришли к соглашению о том, что совместно предпримут действия по подаче на государственную регистрацию настоящего договора в срок, не позднее 60 (Шестидесяти) рабочих дней с даты его подписания.

Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика.

Стороны пришли к соглашению, что без предоставления Застройщику Уведомления об открытии аккредитива Участником долевого строительства в соответствии с п. 5.3.1. настоящего Договора, Застройщик оставляет за собой право не подавать настоящий договор на регистрацию, до предоставления информации об открытом аккредитиве.

7.3. Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие открытие аккредитива, в течение 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Объект, указанный в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о том, что им не были совершены действия, указанные в данном пункте, в связи с чем подлежат применению положения абзаца 1 настоящего пункта.

7.4. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.5. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях предусмотренных Федеральным законом 214-ФЗ.

7.6. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в случаях предусмотренных Федеральным Законом 214-ФЗ, а также в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](consultantplus://offline/ref=AA0F6B47D7F11A80E4A51F68A863909790FF7B77040378C9BF0547912DD806759766F8A1D7E2391A4FC3AE883685D6786A6ECBE130AAE535x5f5J) Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

7.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он 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. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.6. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Участнику долевого строительства уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства вышеуказанного уведомления, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.8. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.9. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с требованиями действующего законодательства Застройщик обязан зачислить денежные средства в депозит нотариусу, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, участник долевого строительства возмещает из Застройщику. При этом Застройщик вправе удержать сумму указанных расходом из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Участник долевого строительства подтверждает и заверяет, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил от Застройщика необходимую и достаточную информацию, а также разъяснения о Комплексе апартаментов и Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, правах и обязанностях Застройщика, правах и обязанностях Участника долевого строительства, предусмотренных Договором, предупрежден о последствиях несоблюдения обязанностей Участника долевого строительства, ознакомился с проектной декларацией и всеми изменениями к ней.

8.2. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента регистрации вышеуказанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно у него возникает доля в праве собственности на общее имущество, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от прав на Объект.

8.3. К участнику долевого строительства с момента подписания Акта приема - передачи или составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи переходит право на Земельный участок (соответствующую часть земельного участка), которое принадлежало Застройщику, а также связанные с этим правом обязанности (перемена лица в договоре аренды со множественностью лиц). В этой связи Участник долевого строительства обязан совершить любые необходимые действия и оформить любую необходимую документацию, нести соответствующие обязанности.

8.4. В связи с использованием Сторонами для расчетов по Договору счетов эскроу, обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору не требуется в соответствии с п. 4 ст. 15.4. Федерального закона 214-ФЗ.

Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии (обращения) Участника долевого строительства устанавливается не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты поступления Застройщику указанной претензии.

8.7. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом. С момента поступления информационных сообщений и/или уведомлений на указанный Участником долевого строительства адрес электронной почты, либо мобильный телефон, Участник долевого строительства считается извещенным надлежащим образом.

8.8. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает согласие на осуществление Застройщиком обработки (действий̆, совершаемых с использованием средств автоматизации или без таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение), персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях заключения между Участником долевого строительства и Застройщиком настоящего Договора.

Согласие Участника долевого строительства предоставляется с момента подписания Договора без ограничения срока действия. Срок хранения персональных данных у Застройщика определяется в соответствии с требованиями законодательства Российской̆ Федерации.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных (в объеме: фамилия, имя, отчество, адрес и номера телефонов, указанные в Договоре, а также информация в соответствии с Договором), в течение срока его действия:

- в банк и иную кредитную организацию, с которой у Застройщика заключен или будет заключен договор кредитования для целей финансирования строительства Комплекса апартаментов.

- эскроу-агенту для заключения договора счета эскроу.

- в органы государственной власти, в которые Застройщик обязан предоставлять вышеуказанную информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

8.9. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом (выделом) земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в отношении которого у участника долевого строительства в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором возникает в будущем право аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на раздел (выдел) земельного участка, его межевания и совершение Застройщиком и/или другим лицам любых иных действий, связанных с разделом (выделом) земельного участка в вышеуказанных целей.

При этом участник долевого строительства подтверждает и согласен на последующее оформление Застройщиком права аренды на все вновь образованные земельные участки, а также на установление сервитута и иных ограничений использования земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, и образуемых (изменённых) земельных участков.

При получении Участником долевого строительства требования Застройщика о предоставлении нотариального удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из Земельного участка, и/или изменения либо перезаключения договора аренды указанного земельного участка, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

8.10. Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие и признает его право на изменение проектной документации в части увеличения/уменьшения площади Комплекса апартаментов, изменения проектных решений частей Комплекса апартаментов или полностью, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Комплекса апартаментов, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации Комплекса апартаментов, получение заключения экспертизы проектной документации, и связанным в связи с этим получением нового разрешения на строительства взамен существующего на момент заключения настоящего Договора, при условии, что такие изменения не будут влиять на параметры Объекта долевого строительства, на его назначение и на потребительские качества Объекта долевого строительства.

8.11. На момент подписания Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект.

8.12. Вся переписка сторон, включая проекты Договора, предшествующая подписанию Договора, утрачивает силу с момента подписания Договора и не может быть принята во внимание при толковании условий Договора и выяснении истинной воли Сторон.

8.13. Настоящий договор подписан в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один для Регистрирующего органа.

8.14. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

Приложение № 1. План Объекта долевого строительства.

Приложение № 2. Спецификация Объекта.

Приложение № 3. График оплаты.

9. Адреса, реквизиты и ПОДПИСИ сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик***:*  **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Про-Сервис»**  Место нахождения и почтовый адрес: 191015, г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д.52, литера Б, пом. 4-Н № 19  Тел:  ИНН 7814733063, КПП 784201001  р/с  БИК  к/с  **Застройщик**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Участник долевого строительства: |

**Приложение № 1**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№ \_/\_/\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_ 202\_ года**

**План Объекта долевого строительства**

План Обьекта, содержащийся в Приложении № 1 к Договору, обуславливает расположение Обьекта относительно других объектов на этаже. Расположение и габариты оконных и дверных проемов, вентиляционных каналов и шахт, инженерного и иного оборудования в Объекте, а также направление открывания дверей, расстекловка окон и оконно-балконных блоков, указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Размещение сантехнического оборудования и других приборов (при наличии их на плане) является справочным, фактическое их расположение определяется исполнительной документацией.

Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  М.П. | **Участник долевого строительства:**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 2**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№ \_/\_/\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_ 202\_ года**

**СПЕЦИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА**

В Объекте долевого строительства выполняется следующая отделка:

|  |  |
| --- | --- |
| Потолки |  |
| Окна/ Оконные откосы |  |
| Входная дверь |  |
| Пол |  |
| Стены |  |
| Оборудование с/узлов |  |
| Приборы и трубы отопления/кондиционирования |  |
| Электрооборудование |  |
| Слаботочные системы |  |

Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные по качеству материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  М.П. | **Участник долевого строительства:**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 3**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№ \_/\_/\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_ 202\_ года**

**ГРАФИК ОПЛАТЫ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № платежа | Дата платежа | Размер платежа, руб. |
| 1 | В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. | \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_ копеек |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  М.П. | **Участник долевого строительства:**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |