**ДОГОВОР**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**№ 18/**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Владивосток | « » \_\_\_\_\_ 2023 г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕНЕССАНС СИТИ»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»** (ОГРН 1202500006862, ИНН 2537143423, юридический адрес согласно регистрации: 690080, г. Владивосток, ул. Басаргина, дом 36, каб. 5), в лице генерального директора **Дещенко Артема Евгеньевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин РФ **ФИО *,*** \_\_\_\_ г.р., место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт РФ серия \_\_ № \_\_\_, выдан \_\_\_\_ \_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. \_\_\_ , именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом: «Жилой комплекс с бизнес-центром по ул. Маковского, 55 в г. Владивостоке. II этап. Жилой дом №2 с подземной автостоянкой» и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять ***в собственность / в общую совместную собственность*** Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса в порядке и сроки предусмотренные настоящим Договором.

**Объект долевого строительства находится в составе Жилого комплекса с бизнес-центром по ул. Маковского, 55 в г. Владивостоке. II этап. Жилой дом №2 с подземной автостоянкой**.

Конструктивная схема здания – перекрестная.

Несущие стены ниже отм. 0,000 - толщиной 200-400 мм из монолитного железобетона;

Несущие стены выше отм. 0,000 - толщиной 200 мм из монолитного железобетона;

Колонны – монолитные железобетонные, сечением 600\*600мм, 500\*500 мм, 400\*400 мм.

Плиты перекрытий и покрытия – монолитный железобетон толщ. 200-250 мм.

Кровля стилобата плоская эксплуатируемая с внутренним водостоком.

Основные технико-экономические показатели объекта: площадь участка – 31 037 кв.м.; общая площадь здания – 37 924,73 кв.м., в том числе подземной автостоянки – 12 074,29 кв.м.; количество этажей – 30, в том числе количество подземных этажей - 3; общая площадь квартир – 17 870,60 кв.м.; общая площадь квартир (с учетом понижающего коэффициента террасы – 0,3) – 17 861,28 кв.м.; количество квартир – 257 шт.; количество нежилых помещений (внеквартирные хозяйственные кладовые) – 176 шт.; количество нежилых помещений – 1 шт.; количество машино-мест - 197 шт.

Класс энергоэффективности жилого дома – А++(высочайший). Сейсмостойкость – 6 баллов по СП 14.13330.2011 СНиП II-7-81\* «Строительство в сейсмических районах».

* 1. Объектом долевого строительства является жилое помещение - Квартира, имеющая следующие характеристики:
		1. Место расположения квартиры: этаж\_\_, **II этап. Жилой дом №2 с подземной автостоянкой**, отметка \_\_\_\_\_\_, оси\_\_\_\_\_\_\_\_\_,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.;
		2. Общая проектная площадь квартиры \_\_\_ кв.м.;
		3. Условный (строительный) номер в соответствии с проектной декларацией\_\_\_\_\_;
		4. Количество и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в квартире указаны на плане квартиры, являющемся приложением № 2 к настоящему договору.
	2. В случае, если согласно плану квартиры (приложение № 2) не предусмотрено возведение межкомнатных перегородок (свободная планировка квартиры за исключением помещений санузлов, ванных комнат и зоны кухни), Участник долевого строительства после регистрации права собственности на квартиру вправе возводить межкомнатные перегородки, определяя тем самым количество комнат и их площадь, соблюдая при этом порядок проведения перепланировки и (или) переустройства жилых помещений, установленный жилищным и иным законодательством Российской Федерации. Застройщик не несет ответственности за последствия произведенных перепланировки и (или) переустройства квартиры и не принимает на себя обязательства содействовать в выполнении таких работ. Заключение настоящего договора подтверждает согласие Участника долевого строительства на передачу ему помещения в конфигурации, указанной в приложении № 2 к настоящему договору.
	3. Общая проектная площадь Квартиры подлежащей передаче Участнику долевого строительства по договору после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию может быть изменена на основании данных обмеров, произведённых кадастровым инженером, после окончания строительства, указанных в техническом плане на Жилой дом.
	4. **Приложениями к настоящему Договору являются: план этажа (Приложение № 1) и план Квартиры (Приложение № 2). Приложения №1 и №2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются сторонами при подписании настоящего Договора.**
	5. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства по настоящему договору подтверждается следующими документами:
		1. Разрешение на строительство от 18.10.2021 г. № 25-RU25304000-118-2021, выдано Администрацией г. Владивостока, срок действия Разрешения на строительство до «18» апреля 2029 г.
		2. Проектная декларация размещена в сети «Интернет» по адресу: ренессансактив.рф; наш.дом.рф.
		3. Права застройщика на земельный участок подтверждает: Решение № 5-2021 ЕДИНСТВЕННОГО Участника об увеличении уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК РЕНЕССАНС СИТИ» от 13 января 2021 г. Акт приема-передачи в уплату уставного капитала ООО «СЗ РЕНЕССАНС СИТИ» от 01 февраля 2021 г. Регистрация права собственности на земельный участок №25:28:050033:542-25/065/2021-6 от 19.03.2021 г., о чем свидетельствует выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
		4. Кадастровый номер земельного участка **25:28:050033:542**.
	6. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – **не позднее 31 декабря 2025 г.**
	7. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на квартиру, указанную в п.1.2. настоящего договора. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего договора имущественные права на объект не будут закреплены за иными лицами.
	8. *Договор об участии в долевом строительстве подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.*
	9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до их передачи Участникам долевого строительства по Акту приема – передачи несет Застройщик.
	10. Гарантийный срок для объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства – 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в состав такого объекта долевого строительства.
	11. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства – 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
	12. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
	13. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, установленных пунктами 3.3.8. Застройщик не несет гарантийных обязательств, предусмотренных условиями настоящего договора.
	14. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитов, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства, а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долгового строительства изменится в пределах 5 (пяти) % (процентов) по отношению к проектной площади, указанной в п. 1.2.
1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**
	1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Квартиры. Цена договора составляет  ***( ) руб.*** из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копейки за 1 (один) квадратный метр общей площади Квартиры.
	2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу – агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их дальнейшего перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 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), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул.Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50, доб. 60992851.

Депонент: ФИО Участника долевого строительства

Бенефициар: ООО «СЗ РЕНЕССАНС СИТИ»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: Не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, указанного в проектной декларации.

Основания для перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

* 1. При рассрочке оплаты стоимости Объекта долевого строительства и в случае готовности Застройщика досрочно передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить цену Объекта долевого строительства в полном размере досрочно, то есть не позднее даты ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.
	2. Цена Объекта долевого строительства должна быть оплачена Участником долевого строительства в полном объеме до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в сроки, указанные в извещении Застройщика о досрочной передаче. Цена Объекта долевого строительства, неоплаченная Участником долевого строительства к моменту получения им извещения Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства, может быть оплачена Участником долевого строительства, как единовременным платежом, так и частями, при условии, что вся оставшаяся сумма будет выплачена не позднее срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в извещении Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства. При этом, срок, установленный Застройщиком для досрочной передачи Объекта долевого строительства, не может быть менее 30 рабочих дней, исчисляемых со дня получения Участником долевого строительства извещения Застройщика.
	3. Участник долевого строительства согласен с тем, что в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства, сроки платежей, установленные в п. 2.2. для оплаты цены Объекта долевого строительства, не наступившие ко дню получения Участником долевого строительства извещения Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства, считаются измененными на сроки, установленные в извещении Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства.
	4. В случае неполной оплаты цены Объекта долевого строительства, при условии готовности Застройщика к досрочной передаче Объекта долевого строительства, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства и не подписывать акт приема-передачи Объекта долевого строительства до полной оплаты Объекта долевого строительства Участником долевого строительства.
	5. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным (ст.328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника долевого строительства по оплате Цены Договора в полном объеме, в соответствии с п. 2.10. настоящего Договора.

В случае неисполнения Участником долевого строительства указанного обязательства, к Застройщику не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 2 статьи 6 ФЗ № 214-ФЗ.

* 1. Условия, установленные в п. 2.10, 3.3.1., 3.3.5, 5.1., 5.8, 5.9., 5.10, 5.11. настоящего Договора, применяются и при досрочной передаче Объекта долевого строительства.
	2. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, конфигурация и фактическая площадь Объекта долевого строительства может незначительно отличаться от конфигурации и площади предусмотренной Договором.
	3. Стороны пришли к соглашению о том, что указанная в п.2.1. Договора цена Договора не подлежит изменению если общая площадь Объекта долевого строительства в итоге строительства изменится в большую или меньшую сторону не более чем на \_3,6\_\_ (три целых шесть десятых) процентов от площади, указанной в п. 1.2. настоящего договора.
	4. **Проведение всех расчетов между Участником долевого строительства и Застройщиком по настоящему Договору Стороны свидетельствуют в Акте приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства, что является подтверждением исполнения обязательства по уплате Цены настоящего Договора Участником долевого строительства надлежащим образом и в полном объеме.**
1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
	1. **Застройщик обязуется**:
		1. В случае изменения проектной документации по строительству Жилого дома, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.
		2. В порядке и сроки, установленные настоящим договором передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи при условии полной оплаты ее цены, неустойки (штрафов, пеней), а так же разницы за увеличение площади.
		3. В случае, если передача Квартиры не может быть завершена в срок, предусмотренный п. 1.7. настоящего договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязуется направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Квартиры от Застройщика Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.
		4. Настоящим договором допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. О досрочной передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства путем направления в его адрес извещения о досрочной передаче Объекта долевого строительства. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома досрочно исполнить свои обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, либо по одностороннему акту о передаче Квартиры.
		5. В случае изменения данных о Застройщике и объекте строительства разместить информацию в течение 3 (трех) рабочих дней в сети Интернет на официальном сайте Застройщика: **ренессансактив.рф**, а так же на сайте Единой информационная системы жилищного строительства (ЕИСЖС): **наш.дом.рф.** Все изменения вносятся в Проектную декларацию по объекту строительства. Направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменениях со дня размещения информации в сети Интернет.
	2. **Застройщик вправе**:
		1. Вносить изменения и дополнения в проект строительства Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством РФ.
		2. Воздержаться от передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства при нарушении Участником долевого строительства условий об оплате цены Договора и порядке внесения денежных средств до исполнения Участником долевого строительства обязательств о полной оплате Объекта долевого строительства.
	3. **Участник долевого строительства обязуется**:

3.3.1. **Произвести оплату Цены Квартиры в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе при досрочной передаче Объекта долевого строительства;**

3.3.2. Принять Объект Долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором;

3.3.3. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора;

3.3.4. В случае нарушения порядка и срока расчётов уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

3.3.5. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче (в том числе досрочном), за исключением случая, предусмотренного п 2.5. настоящего Договора;

3.3.6. Самостоятельно нести в полном объеме расходы по оплате, в том числе эксплуатирующей организации, услуг управления, коммунального и технического (содержание и ремонт) обслуживания Квартиры, иных расходов на содержание общего имущества в Доме. Указанные обязательства возникают у Участников долевого строительства с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры Участнику долевого строительства, в порядке, установленном настоящим договором;

3.3.7. Зарегистрировать право собственности на Квартиру в течение 45 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства;

3.3.8. Не осуществлять самовольно перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства, не производить работы затрагивающие фасад здания и его элементы без согласия Застройщика и проектной документации выданных компетентными органами. Ответственность в том числе перед третьими лицами и Застройщиком, за такие действия лежит полностью на Участнике долевого строительства. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон);

3.3.9. Уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства.

* 1. Обязательства сторон договора считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (в том числе штрафы и пени) в соответствии с договором и подписания Сторонами акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства.
	2. **Участник долевого строительства вправе**:
		1. В случае несогласия с обмерами площади Квартиры, после подписания Акта приема-передачи на основании права собственности обратиться к кадастровому инженеру, производившему обмеры, за получением информации о порядке определения фактической площади Объекта долевого строительства;
		2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры;
	3. Обязательство Застройщика считается исполненным с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры;
	4. Обязательство Участника долевого строительства по оплате цены Договора считается исполненным с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в том числе неустойки (пеня, штраф), что подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.
1. **ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. На Объекте долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства должны быть произведены следующие работы:

- монтаж вентиляционных блоков;

- кладка перегородок помещения санузла;

- монтаж стояка (ов) для холодной воды, на концах которых установлена запорная арматура,

- монтаж прибора (ов) учета расхода холодной воды;

- монтаж канализационного стояка (ов) с отводами;

- установка прибора учета электроэнергии – трехфазные двух тарифные (день-ночь);

- монтаж распределительного щитка;

- монтаж системы электрического отопления с установкой электрического радиатора (ов);

- установка металлической входной двери в квартиру;

- устройство балконного ограждения, если данная конструкция предусмотрена проектом в данном жилом помещении;

- монтаж оконных и дверных блоков из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, если данная конструкция предусмотрена проектом в данном жилом помещении;

- витражное остекление из теплого алюминиевого профиля с двухкамерным стеклопакетом;

- монтаж пожарной сигнализации в полном объеме;

- установка переговорной цифровой трубки (домофон);

1. **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
	1. Передача Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи при полной оплате Участником долевого строительства цены договора, неустоек (штрафов, пеней), процентов и разницы за увеличение площади, а также иных платежей в соответствии с настоящим договором.
	2. Не менее чем за 1 месяц до даты окончания передачи Квартиры, указанной в Договоре долевого участия Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.
	3. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по последнему указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, либо на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Ответственность за получения уведомления по указанному адресу электронной почты лежит на Участнике долевого строительства.
	4. Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с даты окончания месячного срока, исчисляемого с момента получения сообщения о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный в п. 5.4 настоящего договора срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении одного месяца со дня окончания срока, предусмотренного п. 5.4 настоящего договора, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта.

Указанные меры применяются в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Квартиры к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу (предоставленному Застройщику), либо с истечением срока хранения оператором почтовой связи заказного письма и его возвратом в связи с неявкой адресата.

5.6. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств по полной оплате цены Договора и/или принятии Объекта долевого строительства, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

5.7. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пеню в размере 2/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки от суммы стоимости Объекта долевого строительства и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

5.8. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта Долевого строительства и подписания Акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту Долевого строительства, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект Долевого строительства непригодными для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существующими недостатками Стороны понимают отступление от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

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

5.9. В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Участника долевого строительства и при наличии соответствующих результатов заказанной Участником долевого строительства экспертизы, Застройщик совместно с Участником долевого строительства, на основании результатов экспертизы составляет Акт с указанием выявленных недостатков и сроком их устранения силами Застройщика, либо другими лицами, привлеченными Застройщиком по своему усмотрению. В течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления Застройщика об устранении недостатков Участник долевого строительства обязан принять Квартиру с составлением Акта приема-передачи.

5.10. В случае, если выявленные Участником долевого строительства не соответствия Квартиры не относятся к существенным недостаткам (п. 5.8. Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Квартиры и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока, указанного в п. 1.11, 1.12 настоящего Договора, после передачи Квартиры Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Квартиры и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Квартиры и подписания Акта приема-передачи.

При уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания (за исключением случая, указанного в п. 5.8. Настоящего Договора) при условии полного и надлежащего исполнения Заказчиком своих обязательств, Застройщик в порядке и в сроки, установленные законом, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Квартиры.

5.11. В случае выявления недостатков Квартиры Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (сорок пять ) дней.

**6. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в порядке, установленном ч.1 ст. 9 и ч. 7 ст. 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», **только при наличии нарушений со стороны ЗАСТРОЙЩИКА.**

6.2. По требованию Участника долевого строительства, договор может быть расторгнут в судебном порядке в порядке, установленном ч.1.1 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

6.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:

* Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;
* Систематическое нарушение (более 3-х раз) в течение 12 (двенадцати) месяцев Участником долевого строительства сроков внесения платежей или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производится Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

6.4. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

6.5. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии нарушений со стороны Застройщика, Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства фактически внесенные им денежные средства, за вычетом штрафа в размере 5% от сумы фактически внесенных Участником долевого строительства денежных средств.

**7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему 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 только при наличии письменного согласия Застройщика.

7.2. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. Уступка Участника долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7.4. Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления Договора уступки и Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч. 3 ст. 382 Гражданского кодекса РФ.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного договора обратится к Эскроу-агенту в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу.

**8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, вплоть до полного исполнения обязательств и штраф в размере 5% от суммы просроченного платежа. Уплата неустойки (пени, штрафа) не освобождает Участника долевого строительства от обязанности осуществления платежей и устранения допущенных нарушений, и не лишает Застройщика права на расторжение договора в одностороннем порядке.

8.3. При условии выполнения Участником долевого строительства обязательств установленных настоящим договором, в случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства от цены договора за каждый день просрочки, а в случае, если Участником долевого строительства является гражданин – неустойка (пени) уплачиваются Застройщиком в двойном размере, но не более 10% от цены Квартиры по настоящему договору.

8.4. Стороны договорились, что с даты подписания настоящего договора и до даты окончания гарантийного срока на устранение недостатков, выявленных в процессе эксплуатации Квартиры, в случае причинения Участником долевого строительства ущерба Квартире, Жилому дому, а также третьим лицам исполненными работами по перепланировке, переоборудованию Квартиры, либо иными строительными работами, на основании заказанного им и согласованного соответствующими инстанциями проекта перепланировки либо без такового, Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней, с момента получения письменного требования, оплатить либо возместить Застройщику сумму материального ущерба (обоснованного расчетом Застройщика), а также третьими лицами, которым он был причинен.

8.5. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта, о уплачивает Застройщику штраф – 10 (десять) % от Цены договора.

**9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Сторона, не исполнившая (полностью или частично) или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: изменение законодательства, издание ненормативных актов органов государственной власти, в том числе выданных в отношении Застройщика и обязывающих его приостановить либо прекратить строительство Жилого дома, издание нормативно-правовых актов и распоряжений, актов других органов и должностных лиц, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Жилого дома, приостановление государственной регистрации прав на недвижимое имущество либо отказ в ее проведении Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю; явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру воздуха, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему договору препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; мятежи, бунты, беспорядки, забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон и влияют на исполнение Сторонами обязательств. Обстоятельства непреодолимой силы, подтверждающие справками компетентных органов.

9.3. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали форс-мажорные обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа. При этом Стороны не несут никакой материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по договору.

9.5. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить обязательство по настоящему договору в следствие непреодолимой силы обязана в течение 20 дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение настоящего договора в письменной форме.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, подлежит государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

10.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.3. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган регистрации прав на недвижимое имущество даст заключение о невозможности оформления права собственности Участника долевого строительства или третьих лиц на Квартиру в порядке и на условиях настоящего договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями законодательства, а также органа регистрации прав, в том числе путем подписания соответствующих письменных документов.

10.4. Стороны будут стремиться разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, Стороны передают спор на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

10.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора. При этом Стороны обязаны уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

10.6. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным или вытекающим из настоящего договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а договоры, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а также с использованием средств почтовой, телефонной, телеграфной, факсимильной и электронной связи, включая мессенджеры, (помимо случаев специально оговоренных в законодательстве и настоящем договоре).

10.7. Положения настоящего договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению третьим лицам. Это условие сохраняется и после прекращения действия договора.

10.8. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает согласие на передачу в залог ПА «Сбербанк» земельного участка с кадастровым номером 25:28:050033:542 на основании кредитного договора, заключенного Застройщиком с кредитной организацией – ПАО «Сбербанк» на срок до окончания срока действия Кредитного договора или на срок до полного исполнения обязательств по Кредитному договору (в зависимости от того, что наступит раньше). Кредит предоставляется Застройщику на строительство (создание) Объекта «Жилой комплекс с бизнес-центром по ул. Маковского, 55 в г. Владивостоке», а также дает согласие на межевание земельного участка с кадастровым номером 25:28:050033:542.

10.9. Одновременно с подписанием настоящего договора Участник дает согласие на обработку персональных данных, указанных в настоящем договоре, то есть на совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", а именно: действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

10.10. Настоящий договор составлен в (3) трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по одному экземпляру для каждой из сторон.

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

ООО «СЗ Ренессанс СИТИ»,

ОГРН 1202500006862, ИНН 2537143423 690080, г. Владивосток, ул. Басаргина, д. 36, каб 5

ОГРН 1202500006862,

ИНН/КПП 2537143423 /253701001

Тел./факс: 8(423)278-89-51

р/сч 40702810250000006487

Дальневосточный банк ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», БИК 040813608

К/счет 301 018 106 000 000 006 08

**Оплата по настоящему Договору производится на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу – агент) Участником долевого строительства (ФИО).**

Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А.Е. Дещенко /

М.П.

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

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

(Ф.И.О. полностью, подпись)

|  |  |
| --- | --- |
| Дом №2. | Приложение № 1к договору участия в долевом строительстве№ 18/\_\_\_от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г. |

**План \_\_\_-го этажа жилого дома**

**Ситуационный план**



**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**Генеральный директор ООО «СЗ Ренессанс СИТИ»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.Е. Дещенко/ | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

|  |  |
| --- | --- |
| Дом №2. | Приложение № 2к договору участия в долевом строительстве№ 18/\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г |

**План квартиры № \_\_\_\_ жилого дома**

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**Генеральный директор ООО «СЗ Ренессанс СИТИ»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.Е.Дещенко/ | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |