**ДОГОВОР № /**

**участия в долевом строительстве**

**г. Южно-Сахалинск «» 2022 г.**

Общество с ограниченной ответственностью **«специализированный застройщик** **«Сахинстрой»**, далее именуемое «**Застройщик»**, в лице генерального директора **Квон Вун Хо,** действующего на основании устава, с одной стороны, и

гражданин (ка) РФ ( года рождения, место рождения:), далее именуемый (ая) **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Юридические основания для заключения договора. Общие положения.**

**1.1.** Настоящий договор заключен 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» и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Настоящий договор регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств Участника долевого строительства для долевого строительства Жилого комплекса, в состав которого будет входить объект долевого строительства, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества сторон настоящего договора.

**1.2.** При заключении настоящего договора Застройщик гарантирует, что до момента его государственной регистрации в установленном порядке получено разрешение на строительство, в единой информационной системе жилищного строительства, на официальном интернет-сайте Застройщика **(www.**[**green-palace.com**](http://www.green-palace.com)**)** размещена проектная декларация, в установленном законом порядке зарегистрировано право собственности земельного участка, предоставленного для строительства объекта недвижимости, в состав которого будет входить объект долевого строительства.

Земельный участок, предоставленный для строительства объекта **«Строительство жилого комплекса по ул. Фархутдинова в г. Южно-Сахалинске»**, в состав которого будет входить объект долевого строительства. Местоположение земельного участка: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Фархутдинова, имеет общую площадь 10 600 кв. м, кадастровый номер 65:01:0501004:1302, и принадлежит Застройщику на праве собственности.

**1.3.** Застройщиком в установленном ст. 51 Градостроительного кодекса РФ порядке получено разрешение на строительство объекта капитального строительства **«Строительство жилого комплекса по ул. Фархутдинова в г. Южно-Сахалинске» № 65-64701000-07891-2022 от «10» января 2022 года.**

**1.4.** Застройщик и Участник долевого строительства добровольно выражают готовность с момента подписания настоящего договора совершать действия, направленные на его исполнение.

**1.5.** Договор имеет приложения, которые после его подписания признаются Сторонами неотъемлемой частью договора.

**2. Предмет договора.**

**2.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением третьих лиц построить многоквартирный жилой дом в составе **«Строительство жилого комплекса по ул. Фархутдинова в г. Южно-Сахалинске» № 65-64701000-07891-2022 от «10» января 2022 года** (далее по тексту – **«Жилой комплекс»**) и после получения разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию, передать объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. договора, Участнику долевого строительства, который обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

**2.2.** Объектом долевого строительства является **жилое помещение,** которые в силу части 2 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, признается изолированным помещением, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Далее по договору наименование жилого помещения – **квартира**.

Требования, которым должна отвечать квартира для постоянного проживания в ней граждан установлены Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, офисного помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции", проектной документацией, настоящим договором и иными обязательными к исполнению правилами.

**Объект долевого строительства:** Квартира расположена на …..**-ом** этаже в девятиэтажном многоквартирном жилом доме №\_\_\_\_, имеет строительный номер **(…..)** на поэтажном плане, планировка квартиры – **тип …..,** в соответствии с проектом – ……комнатная квартира.

В Приложении № 2 к договору указаны места установки перегородок, которые устанавливаются за счет собственных средств Участника долевого строительства после подписания акта приема-передачи квартиры. Изменение планировки квартиры и перенос инженерных сетей (переустройств) не допускается до регистрации права собственности.

Общая площадь квартиры  **….кв. м.**

Проектная площадь всех помещений квартиры, включаемых в площадь здания (далее – площадь квартиры), определяемая в соответствии с законодательством Российской Федерации о технической инвентаризации объектов недвижимости, составляет **\_\_\_\_\_\_кв. м (общая площадь квартиры).**

Общая площадь многоквартирного дома **№ 1/№ 2** **– …….. кв. м,** сейсмостойкость здания – **8 баллов,** класс энергоэффективности – **«В».**

Материалы, применяемые для строительства многоквартирного дома, в том числе материалы наружных стен и поэтажных перекрытий многоквартирного дома указаны **в Приложении № 3** к договору.

Указанная площадь квартиры на момент подписания настоящего договора является примерной и может не совпадать с ее фактическим размером, установленным в процессе технической инвентаризации многоквартирного дома, проводимой после окончания строительства.

План объекта долевого строительства приводится в **Приложении № 1 к договору.**

Местоположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане указано в **Приложение № 2 к договору**.

**2.3.** Срок начала передачи квартиры Участнику долевого строительства начинается не позднее **6 (шести) месяцев** с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, то есть не позднее **10 октября 2024 года**, при условии получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Жилого комплекса, предусмотренного п. 5.2.7. настоящего Договора.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не менее чем за **14 (четырнадцать) рабочих дней** до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства предмета настоящего договора и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных [ч. 6](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=101448;fld=134;dst=100249) ст. 8 Федерального закона 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».

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

В случае приостановления проведения строительных работ в результате воздействия климатических (погодных) условий, при которых проведение таких работ запрещено правилами охраны труда и техники безопасности, а также при наличии иных обстоятельств возникших не по вине Застройщика, которые могут повлечь наступление тяжких последствий (причинение вреда здоровью или жизни человека, уничтожение имущества, принадлежащего Застройщику и иным лицам и др.), в том числе возникновение непреодолимой силы, в силу которых производство строительных работ было приостановлено, срок передачи квартиры Участнику долевого строительства увеличивается на количество календарных дней, на которое было приостановлено производство указанных работ.

Обстоятельства, указанные в настоящем пункте, подтверждаются документами, выданными государственными органами, органами местного самоуправления и иными компетентными организациями, независимо от ведомственной принадлежности и формы собственности.

**2.4.** Застройщик гарантирует, что объект после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а также право требования получения объекта в собственность на момент его приема-передачи не будут обременены какими-либо правами третьих лиц.

**2.5.** Право требования передачи квартиры возникает у Участника долевого строительства многоквартирного дома и после полной оплаты Участником долевого строительства цены, согласованной на момент подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Участнику долевого строительства квартиры.

**2.6**. Наружные сети водопровода и канализации, наружные электрические сети и трансформаторные подстанции, за исключением наружных тепловых сетей, входят в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома и предназначаются для обслуживания, в том числе, иных объектов недвижимости.

**3. Цена договора и порядок расчетов.**

**3.1.** В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации цена настоящего договора устанавливается по соглашению сторон.

Цена договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства предмета договора, определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство предмета договора и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Затратами Застройщика на строительство предмета договора признаются все расходы, связанные со строительством одного квадратного метра площади всех помещений квартиры, включаемых в площадь многоквартирного дома, в том числе:

- на возведение коробки здания;

- на прокладку наружных инженерных сетей;

- на благоустройство, озеленение, вертикальную планировку, малые архитектурные формы;

- затраты, учитываемые в соответствующих главах сводного сметного расчета на строительство здания: временные здания и сооружения, дополнительные затраты на производство работ в зимнее время, согласование и разрешение на строительство, страхование строительных рисков, затраты на проектно-изыскательские работы, экспертизу проекта, авторский надзор, содержание дирекции строительства, технический и авторский надзоры, резерв средств на непредвиденные работы и затраты, а также налог на добавленную стоимость и др. цели, определенные № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Разница между затратами на строительство и ценой настоящего договора является экономией Застройщика, признается его вознаграждением, возврату Участнику долевого строительства не подлежат и расходуется Застройщиком по своему усмотрению.

**3.1.1.** Ценаодного квадратного метраплощадивсех помещений квартиры, включаемых вплощадь здания, состоит из затрат на строительство предмета договора и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет ….  **(……тысяч рублей 00 копеек).**

На момент подписания настоящего договора цена объекта долевого строительства составляет**….(……. тысяча рублей 00 копеек).**

**3.1.2.** В соответствии с положениями действующего законодательства РФ стороны договорились, что сведения о размере стоимости предмета настоящего договора, о сроках и порядке оплаты, о привилегиях и льготах, предоставленных сторонам при заключении настоящего договора, являются конфиденциальными.

Стороны не вправе сообщать такие сведения третьим лицам без согласия другой стороны, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством.

Порядок и условия пользования такой информацией определяются соглашением сторон.

Сторона, предоставившая третьим лицам конфиденциальную информацию в нарушение установленного порядка, обязана возместить другой стороне все убытки и ущерб, в том числе упущенную выгоду, причиненные таким несанкционированным предоставлением конфиденциальной информации третьим лицам.

**3.2.** Цена квартиры, указанная в **п. 3.1.** настоящего договора устанавливается сторонами в соответствии с проектной документацией и размерами площади всех помещений квартиры, включаемых в площадь многоквартирного дома.

После проведения технической инвентаризации многоквартирного дома цена квартиры подлежит корректировки сторонами договора при передаче Застройщиком и принятии ее Участником долевого строительства.

Корректировка цены квартиры осуществляется в соответствии с настоящим договором и оформляется передаточном актом (односторонним актом), который является неотъемлемой частью настоящего договора. В указанном акте указывается окончательная цена квартиры с учетом разницы внесенных по настоящему договору платежей, а также с учетом разницы (уменьшения либо увеличения) площади всех помещений квартиры, включаемых в площадь здания.

Сторонами настоящего договора признается, что отступление Застройщиком в процессе строительства в пределах **3 (трех)** квадратных метров в сторону увеличения либо уменьшения площади всех помещений квартиры, включаемых в площадь здания, предусмотренной проектной документацией является несущественным изменением размера объекта долевого строительства, но является основанием для изменения цены договора в соответствии с п.п. 3.2.-3.2.3. настоящего договора.

**3.2.1.** В случае увеличения площади всех помещений квартиры, включаемых в площадь здания в пределах нормы установленной п. 3.2. настоящего договора, Стороны обязаны произвести перерасчет ее стоимости из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра площади всех помещений квартиры, включаемых в площадь здания, а Участник долевого строительства обязан произвести соответствующую доплату в момент подписания сторонами передаточного акта либо с момента наступления обязанности принять объект долевого строительства.

В случае уменьшения площади всех помещений квартиры, включаемых в площадь здания установленной в процессе технической инвентаризации в пределах нормы установленной п. 2.2. настоящего договора, стороны обязаны произвести перерасчет ее стоимости из расчета цены 1 (одного) квадратного метра площади всех помещений квартиры, включаемых в площадь здания, а Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства в момент подписания сторонами передаточного акта, соответствующую разницу между фактической стоимостью общей площади квартиры и уплаченными Участником долевого строительства денежными средствами.

**3.2.2.** При намеренном уклонении Участника долевого строительства от исполнения обязанности по приемке квартиры Застройщик **по истечении 2 (двух) месяцев** со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

В таком случае риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

В соответствии с п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации Участник долевого строительства, принявший от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, в состав которого входит объект долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи (с момента наступления обязанности принять объект долевого строительства) несет все расходы, связанные с его текущем содержанием (охрана, отопление, уборка территории и др.) и оплатой коммунальных услуг (тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение и др.), которые подлежат оплате на основании документов, представленных Застройщиком либо привлекаемой им управляющей организацией.

**3.2.3.** В случае нарушения установленного в п. 3.3. договора срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае виновного нарушения Застройщиком установленного в п. 3.2.1. договора срока возврата денежных средств, Застройщик обязан уплатить Участнику долевого строительства проценты за пользование денежными средствами на сумму излишне уплаченных Участником долевого строительства денежных средств в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств.

Указанные проценты начисляются со дня наступления обязанности возврата Застройщиком излишне уплаченных Участником долевого строительства денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Участнику долевого строительства.

В случае нарушения одной из сторон предусмотренного настоящим договором срока по уплате или возврату денежных средств **более чем на 30 (тридцать) календарных дней**, другая сторона вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор в установленном законом порядке и требовать от виновной стороны возмещение всех убытков, возникших с момента заключения настоящего договора.

**3.3.** Оплата Цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в счет оплаты цены настоящего договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Банк «ФК Открытие» (далее – Банк).

Цена договора оплачивается Участником долевого строительства до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома после государственной регистрации настоящего договора путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу в Банк.

Денежные средства подлежат внесению после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке и сроки:

а) собственные средства Участника долевого строительства в сумме **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей** подлежат внесению на счет эскроу в Банк в течении **5 (пяти) рабочих дней** после государственной регистрации настоящего Договора.

Внесенные Участником долевого строительства на счет эскроу денежные средства, не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком в Банк разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, перечисляются Банком Застройщику за вычетом денежных средств, которые пойдут на погашение обязательств по кредитному договору.

Если в отношении Банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим Банком.

**3.3.1.** Заключая настоящий договор участия в долевом строительстве, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают Банк заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим договор участия в долевом строительстве на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту, указан в п. 2.2 настоящего договора;

- депонируемая сумма, порядок ее формирования и срок внесения определены в п. 3.1.-3.3 настоящего договора;

- срок условного депонирования до 10 октября 2024 года (но не более 6 месяцев) после срока ввода в эксплуатацию Жилого комплекса;

- реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу:

• в пользу Депонента – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, счет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** ПАО Банка «ФК Открытие» г. Хабаровск, БИК 040813704, ИНН 7706092528, КПП 272143002, к/с. 30101810908130000704;

• в пользу Бенефициара – ООО «специализированный застройщик «Сахинстрой» (ИНН 6501181648, ОГРН 1076501004337), Филиал Дальневосточный ПАО Банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Хабаровск, БИК 040813704, ИНН 7706092528, КПП 272143002, к/с 30101810908130000704, р/с 40702810900020007410.

- эскроу-агент – ПАО Банк «ФК Открытие» (далее по тексту - Банк) Полное наименование: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие». Сокращенное наименование: ПАО Банк «ФК Открытие».Местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.2, стр.4. Почтовый адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.2, стр.4. Факс: (495) 797-32-50. Электронный адрес: info@open.ru.

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

**3.3.2.** Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в Банк оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и Банком.

Застройщик также обязуется не позднее 5 (пяти) рабочих дней после подписания настоящего договора предоставить в Банк документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

**3.3.3.** Участник долевого строительства обязуется не позднее 5 (пяти) рабочих дней после подписания настоящего договора предоставить в Банк заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и Банк в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

**3.3.4.** Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия в Банке счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

**3.4.** Обязанность Участника долевого строительства по оплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном Банке (Эскроу-агент) эскроу-счет, открытый в соответствии с п. 3.3 настоящего договора.

Подтверждением оплаты является копия платежного поручения с отметкой банка об исполнении, копия квитанции к приходно-кассовому ордеру либо иной документ, подтверждающий внесение денежных средств на эскроу-счет. Днем осуществления оплаты является, соответственно, день зачисления денежных средств на эскроу-счет.

**3.5.** В случае, если в соответствии с договором оплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом.

**3.6.** В случае, если в соответствии с договором оплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом.

**3.7.** В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](consultantplus://offline/ref=12D47AAFDE4A19C897C8A1DAE0DDE83B26D5A3B60E39A99C09DD4652F3B9X) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**4. Срок действия договора.**

**4.1.** Настоящий договор вступает в силу со дня его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами взятых на себя обязательств, а именно: полной оплаты Участником долевого строительства стоимости договора и передачи Застройщиком Участнику долевого строительства предмета настоящего договора (до момента подписания сторонами передаточного акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче квартиры Участнику долевого строительства).

**5. Права и обязанности сторон**.

**5.1.** Стороны приобретают права, принимают на себя обязанности и несут ответственность в порядке и объемах, предусмотренных настоящим договором, с момента его подписания, если иное не установлено действующим законодательством Российской Федерации.

**5.2. Застройщик обязан:**

**5.2.1.** До начала строительства разработать в полном объёме проектно-сметную документацию;

**5.2.2.** Произвести выбор подрядчика (подрядчиков) на выполнение работ по строительству многоквартирного дома, а также монтажу коммуникаций и канализационной системы;

**5.2.3.** Осуществить строительство многоквартирного дома;

**5.2.4.** Обеспечить своевременное окончание строительства многоквартирного дома и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию, передать предмет настоящего договора Участнику долевого строительства в соответствии с Описанием отделочных работ и инженерного обеспечения квартиры **(Приложение № 3 к договору)**.

В случае, указанном в п. 2.3. настоящего договора, уведомить Участника долевого строительства о необходимости корректировки сроков окончания строительства.

**5.2.5.** Обеспечить охрану предмета договора и выполнение работ, связанных с его текущим содержанием до даты подписания сторонами акта приёма-передачи квартиры либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче квартиры Участнику долевого строительства.

**5.2.6.** Получить разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее **10 апреля 2024 года;** досрочный ввод в эксплуатацию допускается**.** При этом, благоустройство территориимногоквартирного домасогласно проектной документации выполняется в полном объеме после окончания всех этапов строительства Жилого комплекса.

**5.2.7.** Направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства в порядке, предусмотренном п. 2.3. договора, не менее чем за **14** (**четырнадцать) рабочих дней** до наступления срока начала передачи и принятия предмета договора.

**5.2.8.** Своевременно направить необходимые документы для технической инвентаризации и государственного кадастрового учета.

**5.2.9.** Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

**5.2.10.** В течение **30 (тридцати) дней** с момента подписания совместно с Участником долевого строительства (либо его представителем) подать настоящий договор для государственной регистрации в уполномоченный орган.

**5.2.11.** Оплатить государственную пошлину за регистрацию настоящего договорам в порядке и размерах, предусмотренных действующим законодательством РФ.

**5.2.12.** По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан представить для ознакомления: разрешение на строительство; технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом; проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения; документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

**5.2.13.** После подписания акта приема-передачи квартиры (одностороннего акта) предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на предмет настоящего договора, а именно: акт приема-передачи (односторонний акт).

**5.3. Участник долевого строительства обязан:**

**5.3.1.** Оплатить стоимость квартиры, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

**5.3.2.** В течение 10 (десяти) рабочих дней после получения уведомления Застройщика о готовности объекта к приему-передаче приступить к его приёмке и подписанию акта приёма-передачи.

**5.3.3.** Совершить все необходимые действия, направленные на государственную регистрацию настоящего договора, не позднее **30 (тридцати)** дней со дня его подписания.

**5.3.4.** Оплатить государственную пошлину за регистрацию настоящего договора в порядке и размерах, предусмотренных действующим законодательством.

**5.3.5.** Возвратить Застройщику сумму государственной пошлины, уплаченной им в соответствии с действующим законодательством РФ за государственную регистрацию настоящего договора, в случае расторжения настоящего договора по вине (инициативе) Участника долевого строительства.

**5.3.6.** До подписания настоящего договора ознакомиться в полном объеме с информацией о Застройщике и о проекте строительства, в том числе размещенной на интернет-сайте Застройщика **(www.**[**green-palace.com**](http://www.green-palace.com)**).**

**5.4**. Стороны соглашаются с тем, что Застройщик в период действия настоящего договора вправе вносить в разрешение на строительство, в том числе о переносе сроков строительства, сроков благоустройства территории Жилого комплекса, в правоустанавливающую и проектную документацию на объект недвижимости и земельный участок, предоставленный для строительства такого объекта недвижимости, изменения, не влияющие на существенные характеристики объекта долевого строительства, в том числе изменения названия объекта капитального строительства, в состав которого будет входить объект долевого строительства, изменения вида разрешенного использования земельного участка предоставленного под строительство объекта недвижимости, а также производить корректировку границ земельного участка.

**5.5.** Обязательства Застройщика считаются исполненными надлежащим образом, с момента подписания сторонами передаточного акта (одностороннего акта) и выдачи Участнику долевого строительства всех документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на предмет договора и выполнения иных обязательств, предусмотренных настоящим договором.

**5.6.** Обязательства Участника долевого строительства считаются надлежащим образом исполненными с момента уплаты Застройщику полной стоимости квартиры и выполнения иных обязательств, предусмотренных настоящим договором.

**5.7.** До подписания сторонами акта приёма-передачи квартиры Участник долевого строительства вправе указать выявленные им недостатки и потребовать от Застройщика их устранения.

**5.8.** Риск гибели или повреждения квартиры, связанных с проведением Участником долевого строительства (привлеченными им лицами) отделочных, ремонтных и (или) сантехнических работ, с момента подписания сторонами передаточного акта, несет на себе Участник долевого строительства.

После передачи Участнику долевого строительства квартиры по акту приёма-передачи (одностороннему акту) возможность осуществления отделочных, сантехнических, а также иных работ, имеющих отношение к изменению планировки или реконструкции и прямо влияющих на несущие конструкции квартиры, решается самостоятельно Участником долевого строительства в установленном действующим законодательством порядке.

**6. Обеспечение Застройщиком обязательств.**

**6.1.** В связи с тем, что настоящий Договор заключен с условием привлечения Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства, в случае размещения таких средств на счетах эскроу, требования об обеспечении исполнения обязательств Застройщика по договору, предусмотренные статьями 12.1, 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., не применяются (часть 4 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.).

**7. Гарантия качества квартиры.**

**7.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого

строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

К моменту передачи Участнику долевого строительства квартиры, Застройщик обеспечивает наличие в ней инженерных (санитарно-технических) систем, а также техническое состояние (комплектность), указанное в Приложении № 3 к настоящему договору.

**7.2.** Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет **5 (пять)** лет со дня передачи Застройщиком предмета договора Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства квартиры и Жилого комплекса, составляет **3 (три)** года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**7.3.** В случае если квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, предусмотренных законодательством РФ, приведших к ухудшению качества квартиры или с иными недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе по своему выбору потребовать от Застройщика:

* безвозмездного устранения недостатков в разумный срок,
* соразмерного уменьшения стоимости договора или,
* возмещения своих расходов на устранение недостатков.

**7.4.** Участник долевого строительства вправе предъявить требования к Застройщику в связи с существенными нарушениями требований к качеству квартиры, при условии, если такие нарушения выявлены в течение гарантийного срока.

**7.5.** В случае существенных нарушений требований к качеству квартиры (неустранения Застройщиком выявленных недостатков в согласованные сторонами разумные сроки), делающих её непригодной для использования по назначению, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата уплаченных им денежных средств и возмещение убытков.

**7.6.** 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.

**8. Изменение и расторжение договора.**

**8.1.** Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

* неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим договором срок передачи такого объекта на 2 (два) месяца, неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.3. настоящего договора.
* существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.
* в иных установленных законом или настоящим договором случаях.

Если расторжение настоящего договора производится по инициативе Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты, связанные с возвратом Участником долевого строительства денежных средств в связи с расторжением Договора (в том числе, но не ограничиваясь, комиссией банка в связи с перечислением денежных средств, исходя из тарифов, установленных банком и прочее).

**8.2.** Предложения о внесении в договор дополнений и изменений должны быть рассмотрены сторонами не позднее **10 (десяти)** дней со дня их получения. Согласованные сторонами изменения в договор, оформляются письменными дополнительными соглашениями к договору.

**8.3.** Сторона, инициирующая расторжение договора, обязана уведомить об этом другую сторону и направить в уполномоченный орган заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении договора, а также оплатить связанные с этим расходы.

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

**8.5.** Стороны вправе расторгнуть настоящий договор по взаимному соглашению в порядке и на условиях, предусмотренных таким соглашением.

**8.6.** Возврат денежных средств Участнику долевого строительства, в случае расторжения Договора, независимо от причин, осуществляется путем их перечисления на расчетный счет Участника долевого строительство либо иным путем по соглашению сторон.

**9. Ответственность сторон и форс-мажор.**

**9.1**. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору, а также перевод долга, неустойки (пени) допускается только с согласия Застройщика и после уплаты им полной стоимости договора или при переводе долга на нового Участника долевого строительства, осуществлённого в порядке, установленном действующим законодательством.

**9.2.** Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим договором.

**9.3.** В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры, Застройщик уплачивает ему в двойном размере неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день предъявления требования об исполнении обязательства, исчисленной от стоимости квартиры за каждый день просрочки.

**9.4.** В случае нарушения установленных договором сроков внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**9.5.** Требование об оплате пеней должно быть исполнено в течение **10 (десяти)** календарных дней со дня получения требования об оплате пеней.

**9.6.** Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное невыполнение обязательств по настоящему договору, если их невыполнение или ненадлежащее выполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, в которые включаются:

* стихийные бедствия (наводнение, землетрясение, пожар и др. природные явления).
* военные действия.
* принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления правовых и нормативных актов, препятствующих надлежащему исполнению настоящего договора или неприятие этими органами актов, необходимых для надлежащего исполнения настоящего договора.
* длительное или кратковременное часто повторяющееся воздействие на сроки строительства погодных (климатических) условий, при наступлении которых Застройщик вынужден приостановить ведение работ до окончания воздействия таких условий на проведение работ.

**9.7.** При наступлении форс-мажорных обстоятельств, срок исполнения обязательств по настоящему договору увеличивается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами, о чем стороны обязаны известить друг друга письменно в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента их наступления.

Надлежащим доказательством наличия указанных в настоящем пункте обстоятельств, является подтверждение соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления или иными субъектами, правомочными, в силу возложенных на них обязанностей и наличия у них прав, подтверждать, фактическое воздействие форс-мажорных обстоятельств на исполнение сторонами договора обязательств, создающих абсолютную невозможность надлежащего исполнения ими условий настоящего договора.

**9.8.** Если форс-мажорные обстоятельства продлятся более **6 (шести)** месяцев подряд, стороны имеют право расторгнуть договор и возвратить друг другу все полученное по договору без каких-либо удержаний и взыскания штрафных санкций.

**10. Порядок разрешения споров.**

**10.1.** Споры и разногласия, возникшие между сторонами, разрешаются путем переговоров.

**10.2.** Не урегулированные путем переговоров вопросы разрешаются в судебном порядке.

**10.3.** До обращения в суд соблюдение претензионного порядка является обязательным. Все претензии должны предъявляться в письменной форме и подлежат рассмотрению в десятидневный срок со дня их получения.

**10.4.** При отказе в удовлетворении претензии либо неполучения ответа на претензию в течение месяца с момента её направления, заинтересованная сторона вправе передать дельнейшее рассмотрение неурегулированного спора в судебном порядке.

**11. Обработка персональных данных.**

**11.1.** Подписанием Договора Участник долевого строительства выражает безусловное согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; сведений о внешности (фотография), адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора.

**11.2.** Участник долевого строительства выражает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, такими как сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных.

**11.3.** Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора.

**12. Заключительные положения.**

**12.1.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и иных данных необходимых для надлежащего исполнения сторонами своих обязательств, стороны обязаны в письменном виде уведомить друг друга не позднее **10 (десяти)** дней со дня их изменения.

**12.2.** Все изменения и дополнения к договору оформляются письменными дополнительными соглашениями, которые после их подписания сторонами, становятся неотъемлемой частью договора и подлежат государственной регистрации.

**12.3.** В случае если Участник долевого строительства до подписания передаточного акта о передаче объекта долевого строительства потребовал от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие квартиры условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации **(далее – акт о несоответствии)** и отказался от подписания передаточного акта квартиры до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.3. настоящего договора, на Участника долевого строительства возлагается обязанность обосновать такой отказ.

Обязанность доказывания несоответствия квартиры условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и осуществления, связанных с таким доказыванием расходов, несет Участник долевого строительства.

При этом, стороны вправе привлечь третьих лиц (специалистов, обладающих специальными познаниями и полномочиями) к установлению фактов несоответствия квартиры условиям договора.

О принятых мерах по доказыванию своих претензий Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика, а также предоставить документы, подтверждающие такие действия.

В случае если Участник долевого строительства, заявивший претензию о несоответствии квартиры условиям договора (техническим регламентам) **в течение 7 (семи) дней** с момента вручения такой претензии Застройщику, не принял мер для доказывания и обоснования своих требований, то Застройщик вправе составить односторонний акт о передачи квартиры Участнику долевого строительства.

Срок передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства в случае составления акта о несоответствии переносится до момента составления привлеченными специалистами заключения (иного документа) подтверждающего либо опровергающего требование о несоответствии квартиры условиям договора (технических регламентов) и устранения Застройщиком выявленных недостатков (дефектов).

В случае, если указанные Участником долевого строительства в акте несоответствия установлены и подтверждены соответствующими документами, Застройщик обязан незамедлительно исполнить обязанности, предусмотренные п. 7.3. настоящего договора, возместить расходы, связанные с доказыванием несоответствия квартиры, а также выплатить в двойном размере Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день предъявления требования об исполнении обязательства, исчисленной от стоимости квартиры за каждый день просрочки с момента составления акта несоответствия квартиры до момента подписания акта приема передачи квартиры либо одностороннего акта.

В случае, если указанные Участником долевого строительства в акте несоответствия будут опровергнуты и признаны необоснованными, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства возмещение расходов, связанных с текущим содержанием квартиры и иных убытков, причиненных Участником долевого строительства с момента составления акта несоответствие квартиры до момента ее передачи.

**12.4.** Настоящий договор составлен в **3 (трех)** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Участника долевого строительства, Застройщика и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области.

**Приложения к договору:**

**Приложение № 1 -** План объекта долевого строительства**.**

**Приложение № 2 -** Местоположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане.

**Приложение № 3 -** Описание отделочных работ и инженерного обеспечения объекта долевого строительства.

**Адреса, реквизиты и подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик – ООО «специализированный застройщик «Сахинстрой»**  ОГРН 1076501004337, ИНН 6501181648,  КПП 650101001, ОКПО 98753731  Банк:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК: \_\_\_\_\_\_\_\_,  корр. счет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, Коммунистический пр., д. 31-Б/1, пом. 201/1  Расчетный счет: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Тел. 24-10-12 | **Участник долевого строительства –**  **Паспорт РФ:**  №  Выдан  от года  код подразделения:  Регистрация: |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Квон Вун Хо/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_//**

**Приложение № 1**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№ / от «» 2022 г.**

**Объект долевого строительства № 1:**

**Приложение № 2**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№ / от «» 2022 г.**

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ**

**Приложение № 3**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№ / от «» 2022 г.**

**Описание**

**отделочных работ и инженерного обеспечения квартиры**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование конструктивного или планировочного элемента** | **Описание элемента по проекту** |
|  |  | **I. Ведомость внутренних отделочных работ** |
| 1.1. | Потолок | Без отделки |
| 1.2. | Стены наружные | Железобетон толщиной 250 мм, утеплитель –минераловатные панели толщиной 150 мм. |
| 1.3. | Перекрытия | Монолитный железобетон. |
| 1.4. | Стены внутренние | Монолитный железобетон толщиной 180 мм. |
| 1.5. | Заполнение дверных проемов | Входная дверь металлическая. Межкомнатные двери не устанавливаются. |
| 1.6. | Межкомнатные перегородки | Застройщиком не устанавливаются; участник долевого строительства устанавливает перегородки после подписания акта приема-передачи за счет собственных средств в соответствии с проектом |
| 1.7. | Полы | Устройство цементной-песчаной стяжки по монолитному бетонному перекрытию |
| 1.8. | Перегородки санузла | толщиной 100 мм; (из ГКЛ, по системе КНАУФ) |
| 1.9. | Потолок санузла | Без отделки |
| 1.10. | Полы санузлов | Гидроизоляция пола по монолитному бетонному перекрытию |
| 1.11. | Заполнение оконных проемов | Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. |
|  |  | **II. Инженерное обеспечение** |
| 2.1. | Электроснабжение | Подводка до распределительного щитка в помещении |
| 2.2. | Холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, приборы учета | Учет электроэнергии – в поэтажном распределительном щитке |
| Система общего водоснабжения, индивидуальные приборы учета |
| 2.3. | Канализация | Система общей канализации |
| 2.4. | Отопление водяное | Централизованное, приборы отопления согласно нормативам. |
| 2.6. | Вытяжная вентиляция | Естественная вытяжная вентиляция |
| 2.7. | Пожарная сигнализация | Датчик устанавливается в помещение |
| 2.8. | Интернет | Кабель с вводом в помещение |
| 2.9. | Телефония | Кабель с вводом в помещение |