**ООО СЗ «Квартал»**

ОГРН 1217100005385; ИНН 7100005510; КПП 710001001

Юридический адрес: 300000, г. Тула, ул. Советская, д. 59, офис 5 Официальный сайт: k9group.ru, телефон: +7 (4872) 51-55-55

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № 5Б/ 0-0

г. Тула «01» марта 2023г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Квартал»** (сокращенное наименование: ООО СЗ «Квартал»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Долгова Павла Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин России ФИО**, дата рождения 0 0 1900 года, место рождения 0, паспорт: 0 выдан 0г., код подразделения 0, адрес регистрации: 0, именуемый в дальнейшем «Участник»», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

# ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

* 1. **«Земельный участок» –** земельный участок с кадастровым номером 71:14:020701:3491, общей площадью 34 704 +/- 65 кв. м, расположенный по адресу: Тульская обл., Ленинский р-н, п. Молодежный, категория земель: земли населённых пунктов, виды разрешенного использования: для жилищного строительства. Исходя из сведений ГПЗУ № РФ-71-2-26-00-0-2021-3179 от 13.07.2021 г., земельный участок расположен в границах территориальной зоны: «Ж-3 – Зона застройки среднеэтажными жилыми домами».
  2. **«Многоквартирный жилой дом» –** строящийся на Земельном участке жилой дом №1 в Жилом Комплексе «5 Баллов Парк Эко Кварталов», обладающий техническими характеристиками, указанными в Приложении №1 к настоящему Договору. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного жилого дома, в связи с чем могут быть изменены технические характеристики Многоквартирного жилого дома, указанные в приложении №1 к настоящему Договору.
  3. **«Строительный адрес» –** адрес застройки Многоквартирного жилого дома, строящегося на земельном участке по адресу: Тульская обл., Ленинский р-н, п. Молодежный, дом №1.
* Примечание: По окончании строительства адрес возведенного Многоквартирного жилого дома определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в г. Туле, а номер фактически передаваемого Объекта долевого строительства определяется по экспликации к поэтажному плану.
  1. **«Объект долевого строительства» –** жилое помещение (Квартира), расположенное в Многоквартирном жилом доме, предварительные характеристики которого определены Сторонами в п. 3.1. настоящего Договора и в Приложении № 1, Приложении №2, Приложении №3 к настоящему Договору, подлежащее передаче Участнику только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, уплаты Участником цены Договора в полном объеме. Квартира характеризуется следующими площадями: суммарной проектной площадью Квартиры, общей проектной площадью жилого помещения, жилой проектной площадью Квартиры (суммарное значение квадратных метров всех помещений объекта долевого строительства, пригодных для жизни (Приказ Минземстроя России № 37 от 4 августа 1998 года)).
* Примечание: Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. Фактические характеристики Объекта долевого строительства определяются на основании данных технического описания здания, подготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительством Многоквартирного жилого дома и указываются в акте приема-передачи. Заключение Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору по результатам уточнения характеристик Объекта долевого строительства не требуется.
  1. **«Общая площадь Объекта долевого строительства согласно техническому описанию здания»** – площадь Объекта долевого строительства, определяемая на основе данных технического описания здания, выполненного в установленном законом порядке к моменту ввода дома в эксплуатацию специалистами в области технической инвентаризации или кадастрового учета, следующим образом: сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, подсобных помещений, кладовых.
* Участнику известно, что в соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру,  площадь жилого помещения, указываемая в документах, подтверждающих государственную регистрацию права, определяется как сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас.
  1. **«Общая проектная площадь Объекта долевого строительства»** – площадь Объекта долевого строительства, предусмотренная проектной документацией на Многоквартирный жилой дом, состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, подсобных помещений, кладовых.
  2. **«Суммарная проектная площадь Объекта долевого строительства»**– площадь Объекта долевого строительства, предусмотренная проектной документацией на Многоквартирный жилой дом, состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, подсобных помещений, кладовых, а также балконов, лоджий, веранд, террас.
  3. **«Общее имущество» –** помещения в Многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями Объекта долевого строительства, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, (в том числе конструкции, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), сети связи, за исключением оптоволоконных кабельных линий передачи и иного оборудования связи, устанавливаемого оператором связи за его счет и входящих в сеть связи оператора связи, находящееся в Многоквартирном жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого дома объекты, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией, в том числе внутридворовое уличное освещение, подводящие сети инженерного обеспечения, элементы дворового благоустройства на Земельном участке.
* Примечание: При возникновении у Участника права Собственности на Объект долевого строительства, одновременно возникает доля в праве общей долевой Собственности на Общее имущество в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права Собственности на Объект долевого строительства.
  1. **«Проектная декларация» –** информация о Застройщике, информация о проекте строительства, определение объема прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Проектная декларация опубликована в Единой информационной системе жилищного строительства на веб-сайте https://наш.дом.рф/
  2. **«Цена договора» –** размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

# ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

* 1. Настоящий Договор заключен в соответствии с нормами Гражданского кодекса РФ и Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту **–** «Закон 214-ФЗ»).
  2. В соответствии со ст. 3 Закона 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:
     1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 71- RU71326000-72-2021 от 11.11.2021 г., выданное Администрацией города Тулы.
     2. Зарегистрированный Договор аренды земельного участка от 08.06.2021 г. о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 71:14:020701:3491-71/045/2021-12 от 03.08.2021 г. Объект права - земельный участок с кадастровым номером 71:14:020701:3491, общей площадью 34 704 +/- 65 кв. м, расположенный по адресу: Тульская обл., Ленинский р-н, п. Молодежный, категория земель: земли населённых пунктов, виды разрешенного использования: для жилищного строительства.
     3. Проектная декларация, опубликованная в Единой информационной системе жилищного строительства на веб-сайте https://наш.дом.рф/ (далее по тексту – «ЕИСЖС»).
  3. Застройщик гарантирует Участнику, что на дату подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, не являются предметом спора, ареста, судебного разбирательства, никем не оспариваются, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица не переданы и предметом долга не являются, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц, за исключением обременения, указанного в разделе №4 настоящего Договора.
  4. Застройщик обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности путем размещения информации в ЕИСЖС в соответствии с требованиями, предусмотренными Законом 214-ФЗ.
  5. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией и иной документацией, размещенной Застройщиком на ЕИСЖС, согласно п. 2.4 настоящего Договора.

# ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

* 1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить цену, обусловленную пунктом 4.1. настоящего договора, принять Объект долевого строительства *в собственность* и подписать передаточный акт.
  2. Основные характеристики Многоквартирного жилого дома, Объекта долевого строительства, приведенные в Приложении № 1, Приложении №2, Приложении №3 к настоящему Договору, являются проектными и могут быть изменены в процессе строительства на основании измененной проектной документации. Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены. План Объекта долевого строительства, схематическое отображение местоположения Объекта долевого строительства на этаже Многоквартирного жилого дома, содержащиеся в Приложении № 1, Приложении №2, Приложении №3 к настоящему Договору, также носят ориентировочный характер.
  3. Строительство Многоквартирного жилого дома, включая создание сетей инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования, транспортных коммуникаций, объектов озеленения и благоустройства прилегающей территории, осуществляется Застройщиком в строгом соответствии с утвержденной проектной документацией на строительство Многоквартирного жилого дома.
  4. Застройщик имеет исключительное право без согласования с Участником на внесение изменений в проектную документацию по Дому, на изменение расположения технологического, инженерного и другого оборудования в Доме и/или Квартире, Нежилом помещении, в том числе связанного с расположением коммуникационных шахт и изменением фасада дома, несущих конструкций дома, изменением этажности/количества этажей, изменением строительного объема, изменением общей площади здания/квартир, нежилых помещений изменением количества квартир, нежилых помещений, изменением жилой площади квартир и изменением фасада. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект указанного дома. Такие изменения считаются допустимыми (т.е. не являются существенным изменением проектной документации).
  5. Участник одобряет имеющиеся обременения у Застройщика на день подписания настоящего договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельных участков, предоставленных для строительства дома, указанного в разделе №1 настоящего договора, их частей, прав аренды на них, в том числе при строительстве иных объектов недвижимости на данных земельных участках, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства дома, их частями, правом аренды на них, в том числе путем образования новых земельных участков. Участник дает согласие в будущем на замену предмета залога в виде права аренды участка, на предмет залога – земельный участок (в случае перехода к Застройщику права собственности на участок), в виде права аренды на вновь образованный земельный участок, в виде самого вновь образованного земельного участка.
  6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
  7. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику по акту приема-передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома при условии полной оплаты Участником Цены Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

# ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

* 1. Цена настоящего Договора составляет **000, 00 (000) рублей 00 копеек** (далее по тексту – «Цена Договора»), НДС не предусмотрен.
  2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком, от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:
     1. Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО); 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А; адрес электронной почты – [Schet\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ru); номер телефона – 8-800-100-24-24 или любой иной номер телефона из числа публикуемых на официальном интернет-сайте Банка, размещенном по адресу www.vtb.ru.

**Депонент**: 0.

**Бенефициар**: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Квартал».**

**Депонируемая сумма**: **000, 00 (000) рублей 00 копеек.**

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования**: в соответствии с п.4.4. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

**Срок условного депонирования денежных средств:** до «30» марта 2026 г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – 30 сентября 2025 года).

**Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО), место нахождения: 107031, Российская Федерация, г. Москва, ул. Рождественка, д.10/2, строен.1. Почтовый адрес: 300041, г. Тула, проспект Ленина, дом 77, номер телефона 8-991-355-11-24-1 – добавочный 565-076 (565-077, 565-078, 565-076, 565-075). Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: номер расчетного счета: 40702810511480001075, в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО), к/с 30101810145250000411, БИК: 044525411, ОГРН 1217100005385, ИНН 7100005510, КПП 710001001.

Участник самостоятельно несёт расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.

* 1. Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора путем внесения денежных средств на счет эскроу до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора, предусмотренной п. 4.1. Договора, либо ее части, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (Трёх) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда (далее по тексту – «Требование»).

Требование направляется в порядке, предусмотренном в п. 12.3. настоящего Договора.

* 1. Уплата Цены Договора в размере **000, 00 (000) рублей 00 копеек** производится Участником не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Собственные средства, указанные в п. 4.4. настоящего Договора, подлежат размещению на счете эскроу в соответствии с условиями, предусмотренными в п. 4.2. настоящего Договора.

* 1. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора.

В случае ненадлежащего исполнения Участником п. 4.1.-4.4. настоящего Договора, Цена договора подлежит изменению сторонами. В дальнейшем – до полной оплаты Участником цены договора - цена договора может быть неоднократно изменена пропорционально изменениям стоимости строительства одного квадратного метра общей проектной площади Объекта долевого строительства, которые производятся на основании решения Застройщика. Изменение производится путем изменения цены договора в ее неоплаченной части. Стороны установили, что при оплате Участником в сроки (один из сроков), более поздние от указанных в п. 4.4. настоящего Договора, цена настоящего договора составляет денежную сумму, установленную п. 4.1. настоящего Договора и увеличенную на 15% (пятнадцать процентов) от ее неоплаченной части, о чем стороны обязуются заключить дополнительное соглашение. Участник обязуется подписать указанное дополнительное соглашение и совершить действия, необходимые для его государственной регистрации, в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента направления Застройщиком Участнику уведомления об увеличении цены договора.

* 1. При оплате денежной суммы, указанной в п. 4.1. Договора, Участник обязуется ссылаться на настоящий договор и указывать следующее назначение платежа: «Оплата денежных средств по договору участия в долевом строительстве № 5Б/ 00 от «01» марта 2023года, НДС не облагается».
  2. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение Эскроу-агенту по счету эскроу не выплачивается.
  3. Если в отношении Эскроу-агента, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного жилого дома, Участник обязан заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, указанным Застройщиком, и обеспечить перевод денежных средств в размере Цены Договора на открытый эскроу-счет, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения уведомления от Застройщика.
  4. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, услуги по подготовке и передаче в орган регистрации прав документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.
  5. Площадь Объекта долевого строительства будет уточнена на основании данных органа технической инвентаризации по фактическим обмерам. Перерасчет цены настоящего договора (в том числе в отношении третьих лиц, вступивших в настоящий договор на основании последующей уступки, заключенной гражданином) в связи с отклонением Общей площади Объекта долевого строительства, согласно техническому описанию здания (п.1.5. Договора), от Общей проектной площади Объекта долевого строительства (п. 1.6. Договора), указанной в Приложении №1 настоящего договора, в пределах не более 1 (Одного) квадратного метра включительно, не производится. В случае отклонения Общей площади Объекта долевого строительства, согласно техническому описанию здания (п.1.5. Договора), в сторону увеличения или уменьшения от Общей проектной площади Объекта долевого строительства (п. 1.6. Договора), указанной в Приложении №1 настоящего договора, свыше 1 (Одного) квадратного метра Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику денежные средства или Застройщик вернуть денежные средства Участнику соответственно, на разницу между Общей площадью Объекта долевого строительства, согласно техническому описанию здания (п.1.5. Договора) и Общей проектной площадью Объекта долевого строительства (п. 1.6. Договора), указанной в Приложении №1 настоящего договора. При этом сумма доплаты (возврата) будет определяться по стоимости 1 (одного) кв.м из расчета 000, 00 (000) рублей 00 копеек. Расчеты производится до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
  6. Участник уведомлен и согласен с тем, что строительство Многоквартирного жилого дома планируется осуществлять Застройщиком с привлечением кредитных средств (проектного финансирования), в результате чего Земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, а также сам объект незавершенного строительства, будут переданы в залог Уполномоченному банку и могут быть переданы в последующий залог третьим лицам. С момента передачи Участнику Объекта долевого строительства в порядке, установленном Законом 214-ФЗ и настоящим Договором, право залога, возникшее на основании кредитного договора (соглашения), не распространяется на данный Объект долевого строительства. Возникший на основании кредитного договора (соглашения), заключенного Застройщиком с Уполномоченным банком, залог Земельного участка, находящегося у Застройщика в собственности, прекращается с момента передачи Участнику Объектов долевого строительства в Многоквартирном жилом доме, построенном (созданном) на данном Земельном участке.

# СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

* 1. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику по акту приема-передачи наступает после получения Застройщиком разрешения на ввод эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, полной оплаты Участником Цены Договора и раскрытия счетов эскроу, но не позднее «30» сентября 2025 года. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства до наступления срока, указанного в абз. 1 настоящего пункта, но не ранее получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.
  2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником происходит по акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами. При подписании акта приема-передачи Застройщик передает Участнику Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 5.1. настоящего Договора, либо иного срока, установленного Застройщиком в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства, уведомляет Участника о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и получении им разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, готовности к передаче Объекта долевого строительства и дате такой передачи, заказным письмом с описью вложения с уведомлением по адресу Участника (далее по тексту – «Уведомление»), указанному в разделе 13 настоящего Договора. Участник обязуется принять необходимые меры для уведомления Застройщика об изменении фамилии, имени, отчества, места жительства, иных реквизитов в течение 3 (трех) рабочих дней. При этом исполнение обязательств Застройщиком по прежним реквизитам в отсутствие уведомления является надлежащим. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении данных несет Участник. Участник в период с даты получения Уведомления до даты передачи Объекта долевого строительства, указанной в Уведомлении, обязан в присутствии представителя Застройщика осмотреть Объект долевого строительства. Об осмотре Объекта долевого строительства Стороны предварительно договариваются по контактным данным, указанным в Уведомлении.

* 1. Участник обязуется в срок, указанный в уведомлении Застройщика (но не более 14 (четырнадцати) календарных дней), предварительно осмотрев Объект долевого строительства при согласовании с Застройщиком, прибыть по адресу, указанному в уведомлении Застройщика, для подписания акта приема- передачи. Если у Участника имеются обоснованные претензии к Объекту долевого строительства, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания акта приема- передачи или потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также проектной документации в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты осмотра Объекта долевого строительства. Стороны вправе подписать акт приема-передачи в случае наличия недостатков Объекта долевого строительства, не препятствующих его использованию, с указанием обязанности Застройщика по устранению выявленных недостатков.
  2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Участник не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если состояние Объекта долевого строительства делает его пригодным для предусмотренного Договором использования.
  3. Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства:
     1. Изменение технических характеристик Многоквартирного жилого дома по результатам изменения проектной документации. Материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в Многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.
     2. Проектное (фактическое) изменение: площади Многоквартирного жилого дома, в том числе общего имущества в нем; фактической (проектной) площади Объекта долевого строительства в пределах не более 5% (Пяти процентов); места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.;
     3. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Многоквартирного жилого дома; сетей электро-, тепло-, водоснабжения мест общего пользования и т.д.
  4. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.4. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику или по истечении двух месяцев со дня получения Участником Уведомления, указанного в п. 5.2. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному почтовому адресу. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения уведомления Стороны договорились в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

* 1. За неисполнение обязанности по приему Объекта долевого строительства (квартиры) согласно п. 5.2.-

5.4. Договора, Застройщик вправе в порядке п. 10.2. Договора, предъявить к Участнику требование по уплате штрафа в размере 5% (пяти процентов) от цены договора, установленной п. 4.1. Договора.

* 1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.
  2. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.6. настоящего Договора, Участник несет все расходы по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Многоквартирного жилого дома с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с п. 5.6. настоящего Договора. Оплата штрафа, согласно п. 5.7. настоящего Договора, не покрывает соответствующие расходы, указанные в настоящем пункте Договора.
  3. В случае если строительство (создание) Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.
  4. Участник до подписания акта приема-передачи на квартиру обязуется без письменного согласия Застройщика не производить в помещениях Объекта долевого строительства (квартиры), в общих помещениях дома и на фасаде дома работы, связанные с отступлением от проекта, а также отделочные и ремонтные работы.

В течение 10 календарных дней с момента обнаружения Застройщиком работ, самовольно произведенных Участником до подписания акта приема-передачи, Участник обязуется заключить с Застройщиком дополнительное соглашение об увеличении цены настоящего договора на сумму стоимостей работ и материалов, необходимых для проведения восстановительных работ, с коэффициентом «1,5».

Застройщиком доводится до сведения Участника что, поскольку деятельность по строительству многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями, является по закону деятельностью, создающей повышенную опасность для окружающих и выступает источником повышенной опасности, допуск Участника на объект или строительную площадку до момента подписания акта приема-передачи Участника, не производится, за исключением случаев, если такой допуск предварительно согласовывается Сторонами договора, в том числе при предварительном осмотре Объекта долевого строительства (квартиры) Участника для последующего подписания с Застройщиком акта приема-передачи.

* 1. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи, либо одностороннего акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник.
  2. Участник обязуется заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, либо в случае избрания иного способа управления Объектом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
  3. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

# ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

* 1. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством РФ порядке.
  2. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.
  3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.
  4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства в Многоквартирном жилом доме.
  5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Участником Объекта долевого строительства в частности и/или Многоквартирного жилого дома в целом.
  6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.
  7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный согласованный Сторонами срок.

# ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН, УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ УЧАСТНИКОМ

* 1. **Обязанности Участника:**
     1. Принять участие в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома путем уплаты Застройщику денежных средств в объеме и на условиях, предусмотренных условиями настоящего Договора.
     2. В срок, указанный в Уведомлении Застройщика, согласно п. 5.3 Договора, принять Объект долевого строительства путем подписания акта приема-передачи.
     3. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи или составления одностороннего акта приема-передачи в соответствии с п. 5.6. Договора самостоятельно нести расходы по плате за жилое помещение (объект долевого строительства) и коммунальные услуги. Участник уплачивает плату за жилое помещение (объект долевого строительства), коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, с момента подписания акта приема-передачи или составления одностороннего акта приема-передачи, в соответствии с п. 5.6. Договора, управляющей организации, с которой Застройщик заключил договор управления Многоквартирным жилым домом. Договор управления многоквартирным жилым домом заключается Участником с управляющей организацией одновременно с подписанием акта приема-передачи.
     4. Самостоятельно нести расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права Собственности на Объект долевого строительства в органе регистрации прав.
     5. Участник обязуется принять необходимые меры для уведомления Застройщика об изменении фамилии, имени, отчества, места жительства, иных реквизитов в течение 3 (трех) рабочих дней. При этом исполнение обязательств Застройщиком по прежним реквизитам в отсутствие уведомления является надлежащим. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении данных несет Участник.
     6. Участник обязуется согласовать письменно в индивидуальном порядке с управляющей компанией места установки и схему подключения наружных блоков системы кондиционирования, которая выполняется силами Участника.
     7. В срок не позднее 1 (Одного) месяца с даты подписания акта приема-передачи обеспечить государственную регистрацию права Собственности на Объект долевого строительства.
  2. До получения Участником документа, подтверждающего государственную регистрацию права Собственности на Объект долевого строительства, Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства. Перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства допускается только в установленном в соответствии с законодательством РФ порядке после получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права Собственности на Объект долевого строительства. В случае нарушения положений настоящего пункта Участник самостоятельно несет полную ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права Собственности на Объект долевого строительства.
  3. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора, и подписания акта приема-передачи.

# Обязанности Застройщика:

* + 1. Своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом, в соответствии с проектной документацией и в установленные графиком строительства сроки, выполнить работы по благоустройству территории и все иные работы, предусмотренные проектной документацией.
    2. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.
    3. Осуществлять контроль качества строительно-монтажных работ по возведению Многоквартирного жилого дома, контролировать соответствие производимых работ настоящему договору, строительным нормам и правилам на основании специального договора. Результаты контроля должны быть документированы.
    4. Предоставлять Участнику долевого строительства для ознакомления документы, предусмотренные Законом.
    5. Своевременно вносить необходимые изменения в проектную декларацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения сведений о Застройщике и проекте строительства. Опубликовывать изменения, указанные в настоящем пункте, в соответствии с требованиями действующего законодательства.
    6. Передать Участнику Объект долевого строительства по подписываемому между Сторонами акту приема-передачи.
    7. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома или копию этого разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения Многоквартирного жилого дома не позднее, чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.
    8. Осуществить государственную регистрацию настоящего договора.
  1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи, либо одностороннего акта приема-передачи в соответствии с п. 5.6. настоящего Договора.

# Уступка прав требований:

* + 1. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.
    2. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема- передачи.
    3. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника в порядке, установленном ГК РФ, при условии письменного согласования уступки соответствующего права требования по настоящему Договору с Застройщиком. Согласование Застройщиком уступки выражается путем проставления соответствующей согласовательной визы на подписываемом между Участником и новым участником соглашении (договоре).
    4. В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником. Участник обязан письменно уведомить Застройщика об уступке прав требований по настоящему Договору и договору счета эскроу, а также предоставить заверенные копии подтверждающих документов, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации соответствующего соглашения об уступке прав требований по настоящему Договору в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.
    5. С даты государственной регистрации соглашения об уступке прав из настоящего договора и полной оплаты Соглашения об уступке лицо, которому перешли права по соглашению об уступке (Новый участник долевого строительства), становится Участником долевого строительства в отношении требований, указанных в соглашении об уступке, то есть приобретает все права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором участия в долевом строительстве в отношении Застройщика, а Участник эти права утрачивает. Новый участник долевого строительства самостоятельно предоставляет Застройщику доказательства перехода к нему прав из настоящего договора, в том числе доказательства оплаты цены Соглашения об уступке. Застройщик вправе не исполнять обязательства (в том числе по передаче Объекта долевого строительства) в отношении нового участника долевого строительства до предоставления Застройщику доказательств перехода права требования к новому участнику долевого строительства. При этом у Застройщика не возникает обязанности по оплате пени, предусмотренной настоящим договором, за просрочку передачи Объекта долевого строительства.
    6. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения) /отказа от исполнения Договора Сторонами/недействительностью Договора), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику в соответствии с условиями заключенного Участником с Уполномоченным банком договора счета эскроу. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств, если к такому моменту, денежные средства со счета эскроу будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления по реквизитам счета Участника, указанного в письменном заявлении Участника с просьбой возврата уплаченных денежных средств, в срок не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения указанного заявления Участника.

# ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

* 1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, пандемии, эпидемии, принятие государственными органами запретительных актов и/или вступление в силу законодательных актов, препятствующих/влекущих невозможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.
  2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.
  3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора.
  4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие обстоятельств непреодолимой силы.

# ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

* 1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении Сторонами соглашения спор передается для разрешения в судебный орган по месту нахождения Объекта долевого строительства.
  2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения спора. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

# СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

* 1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
  2. Участник принимает на себя обязанность в четырнадцатидневный срок после направления Застройщиком соответствующих уведомлений являться в офис Застройщика для подписания с ним дополнительных соглашений и актов к настоящему договору, иных документов, и совершать действия, необходимые для их государственной регистрации, в целях надлежащего исполнения условий договора. В случае отказа или уклонения Участника от заключения соглашений, дополнительных соглашений или актов, иных документов, предусмотренных условиями настоящего договора, в течение срока, превышающего 14 (четырнадцать) календарных дней с момента направления Застройщиком Участнику уведомления о необходимости заключения указанных соглашений, актов, иных документов, Участник уплачивает по требованию Застройщика штраф в размере 5% (пяти процентов) от цены договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора. Кроме того, на него возлагается обязанность по оплате возможных затрат Застройщика по продлению срока действия документов, выдаваемых официальными органами, по продлению срока действия договоров, а также обязанность по возмещению возможных убытков, вызванных неисполнением Участником этой обязанности, понесенных Застройщиком и (или) другими Участниками.
  3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей Участник 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.
  4. В случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более, чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более, чем два месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством.
  5. В случае просрочки Участником сроков иных платежей, установленных договором либо дополнительными соглашениями к нему, Участник обязуется по требованию Застройщика уплатить неустойку в размере 0,3% (ноль целых и три десятых процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
  6. Участник уплачивает штрафы и неустойки, указанные в настоящем разделе, в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика.
  7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом 214-ФЗ и другими законодательными актами РФ.

# ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

* 1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и иных случаях в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расторжение (прекращение) настоящего Договора влечёт прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательств Сторон привести расчёты по поводу и в связи с его расторжением.
  2. В случае прекращения настоящего Договора по любым основаниям в любом порядке и в отсутствии вины Застройщика, Участник обязуется компенсировать (выплатить) Застройщику понесённые Застройщиком расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязательства по настоящему Договору. Стороны настоящим согласны, что Застройщик несёт указанные расходы с момента получения разрешения на строительство Многоквартирного дома.

Возмещению Участником подлежат следующие расходы, которые несёт Застройщик в связи с исполнением настоящего Договора, включая, но не ограничиваясь: расходы, связанные с имущественным страхованием; расходы, связанные с арендой земельного участка, на котором производится строительство

Многоквартирного жилого дома; расходы, понесённые Застройщиком в связи с реализацией Объекта долевого строительства, включая расходы на рекламу; расходы, связанные с осуществлением технической инвентаризации Многоквартирного дома; расходы по организации мероприятий по приёму-передаче Многоквартирного дома в управление управляющей компании; расходы Застройщика, связанные с привлечением денежных средств для возврата денежных средств Участнику (в том числе расходов, связанных с выплатой процентов по займу и/или банковскому кредиту, привлечённому для возврата денежных средств Участнику, за весь период уплаты процентов по такому займу/кредиту) и прочие расходы, в том числе, не включённые в Цену настоящего Договора.

Размер таких расходов Застройщика, подлежащих возмещению Участником, определяется по данным бухгалтерского учёта Застройщика и составляет не более 10% (десять процентов) от цены настоящего Договора. Стороны настоящего Договора установили, что подтверждением несения Застройщиком расходов, связанных с исполнением настоящего Договора, являются данные бухгалтерского учёта, оформляемые в виде справок, выписок.

Возмещение указанных расходов Застройщика осуществляется Участником по письменному требованию Застройщика, направленному Участнику по адресу, указанному в Договоре, путём перечисления денежных средств, в размере, указанном в письменном требовании Застройщика на банковские реквизиты Застройщика, указанные в данном требовании, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты направления указанного требования Участнику.

* 1. В случае расторжения настоящего Договора независимо от причины расторжения, денежные средства со счёта эскроу подлежат возврату Участнику, в порядке, установленном в п. 11.5. Договора.
  2. В случае расторжения Договора независимо от причин расторжения, при условии перечисления денежных средств со счёта эскроу на расчётный счёт Застройщика, возврат Участнику денежных средств осуществляется Застройщиком в порядке, установленным п. 11.5. Договора, в сроки, установленные Законом

№ 214-ФЗ, а в случае расторжения Договора по соглашению сторон, в течение 30 (тридцати) календарных дней, с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе регистрации прав.

* 1. В случае расторжения Участником настоящего Договора по основам, предусмотренным Законом 214- ФЗ и(или) настоящим Договором, денежные средства подлежат возврату Участнику, путём их перечисления Эскроу-агентом или Застройщиком (п. 11.4. Договора) на банковские реквизиты Депонента, указанные в Договоре счёта эскроу в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
  2. Участник согласен, что в случае расторжения Договора в связи с нарушением Участником условий, принятых на себя обязательств по Договору, в т.ч. нарушения сроков оплаты по Договору, с даты расторжения Договор не порождает правовых последствий, в том числе права требования Участника отношении Объекта долевого строительства, указанного в Договоре.

# ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

* 1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного жилого дома, является конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
  2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (Трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.
  3. Уведомления Участника Застройщику по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы по адресу Застройщика, указанному в разделе 13 настоящего Договора. Уведомления Застройщика Участнику может быть выполнено посредством размещения информации на сайте ЕИСЖС, за исключением случаев, когда в соответствии с требованиями Закона 214- ФЗ Застройщик должен направить Участнику соответствующее уведомление по почте заказным письмом с уведомлением о вручении.
  4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.
  5. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
  6. Участник выражает свое согласие на предоставление в период действия настоящего Договора Застройщиком Общего имущества в аренду третьим лицам на срок, превышающий срок действия настоящего Договора, в целях установки оборудования связи, прокладки кабелей для организации возможности подключения Объекта долевого строительства к сетям телерадиовещания, телефонной и иной связи, в том числе для предоставления высокоскоростного доступа к сети Интернет по оптическому каналу. Иные условия предоставления Общего имущества в пользование, аренду третьим лицам определяются Застройщиком.
  7. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие на раздел, объединение, выдел (изменение границ, уменьшение площади) и иные необходимые действия в отношении Земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, на усмотрение Застройщика, в том числе на совершение действий, необходимых для государственной регистрации права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки. Участник выражает свое согласие на дальнейшее межевание земельного участка, образованного под Многоквартирным жилым домом, для целей формирования участков для междворовых проездов, размещения инженерных коммуникаций, и иных целей, без возникновения права собственности на образованные земельные участки за исключением вновь образованного земельного участка под Многоквартирным жилым домом. Участник уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование Земельного участка может быть изменено без его дополнительного согласования и уведомления. Любые действия с Земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику Объекта долевого строительства, указанного в пунктах 1.3, 3.1. Договора и Приложении № 1 к Договору.
  8. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие Застройщику и его уполномоченным представителям (далее по тексту – «Оператор для целей настоящего документа») на обработку его персональных данных (далее по тексту – «Согласие»).
* Под обработкой персональных данных понимаются любые действия Оператора и его уполномоченных представителей с предоставленными персональными данными, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2016 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», включая (но не ограничиваясь) сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, распространение (в том числе передача, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных с использование средств автоматизации, в том числе в информационно – телекоммуникационных сетях, или без использования таких средств, а также передачу (предоставление) персональных данных органу регистрации прав, при необходимости иным государственным органам, с использованием баз данных, находящихся на территории РФ. Оператор вправе осуществлять обработку предоставляемых персональных данных согласно следующему перечню: фамилия; имя; отчество; дата и место рождения; семейное и имущественное положение; доходы; место жительства; гражданство; данные документов, удостоверяющих личность; ИНН; сведения о трудовой деятельности; сведения о документах, содержащих персональные данные; номера контактных телефонов; адреса электронной почты, контактные данные социальных сетей; иные персональные данные. Целью обработки персональных данных является надлежащее выполнение Оператором своих обязательств, вытекающих из действующего законодательства РФ, актов федеральных органов исполнительной власти, Банка России, органа регистрации прав, а также из настоящего Договора, любых иных договоров и соглашений. Согласие действует в течение неопределенного срока и может быть отозвано Участником путем направления Оператору заявления в письменной форме об отзыве согласия. При этом Оператор в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения такого заявления прекращает обработку персональных данных и уничтожает их, за исключением персональных данных, включенных в документы, обязанность по хранению которых прямо предусмотрена законодательством РФ и внутренними документами Оператора. Хранение таких персональных данных и документов осуществляется Оператором в течение срока, установленного законодательством РФ и внутренними документами Оператора. Предполагаемый круг пользователей персональными данными Участника включает в себя работников Оператора, сотрудников регулирующих, контролирующих и надзорных государственных органов, контрагентов Оператора и иных лиц при осуществлении ими своих полномочий в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и заключенных договоров и соглашений.
  1. Участник дает свое согласие на получение от Застройщика по телефонам, предоставленным в рамках исполнения настоящего Договора, информационных и рекламных смс-сообщений, а также паролей/кодов. Участник дает свое согласие на получение по электронной почте, предоставленной в рамках исполнения настоящего Договора, сообщений от Застройщика или органа регистрации прав.
  2. Участник не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом договора, в том числе с использованием наименования Застройщика, принадлежащих ему либо используемых им в своей деятельности исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.п.).
  3. Участник подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
  4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:
* Приложение № 1 **–** Общая характеристика Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого участия;
* Приложение № 2 **–** План Объекта долевого строительства;
* Приложение № 3 **–** План этажа Многоквартирного жилого дома.

# РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО СЗ «Квартал»**  Юридический адрес: 300000, Тульская обл., г. Тула, ул. Советская, д. 59, офис 5  ОГРН 1217100005385  ИНН 7100005510  КПП 710001001  р/с 40702810511480001075,  в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО),  к/с 30101810145250000411, БИК: 044525411  **Генеральный директор**  / Долгов П.В. / | **Участник:**  **Гражданин России 0**  **Участник**  / 000/ |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

к Договору участия в долевом строительстве

№ 5Б/ 00 от «01» марта 2023 г.

# ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Тульская обл., Ленинский р-н, п. Молодежный, дом № 1

|  |  |
| --- | --- |
| Вид и назначение | Жилой дом |
| Корпус | 1 |
| Этажность | 0 |
| Общая площадь | 0 |
| Класс энергоэффективности | В+ |
| Класс сейсмостойкости | Не требуется |

# ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Объекта долевого строительства, расположенного в Многоквартирном жилом доме

|  |  |
| --- | --- |
| Назначение объекта долевого  строительства | Жилое помещение |
| Секция / подъезд | 1 |
| Этаж | 1 |
| Условный номер | 0 |
| Суммарная проектная площадь Объекта долевого строительства (кв.м.) | 0 |
| Общая проектная площадь Объекта  долевого строительства (кв.м.) | 0 |
| Жилая проектная площадь Объекта  долевого строительства (кв.м.) | 0 |
| Количество жилых комнат Объекта долевого строительства | 0 |

# ОПИСАНИЕ

Объекта долевого строительства

* + 1. Несущие конструкции фундаментов и каркаса – несущие сборные железобетонные элементы;
    2. Конструкции стен наружных и внутренних: наружные – трехслойные (керамические блоки 250 мм, минеральная каменная вата, фасадная штукатурка); внутриквартирные перегородки – пазогребневые блоки 80мм; межквартирные перегородки и перегородки между квартирами и коридорами общего пользования (керамические блоки 200мм);
    3. Поэтажные перекрытия: пустотные плиты перекрытия, t=220 мм.
    4. Кровля – рулонная из наплавленных материалов, плоская с внутренним водостоком.
    5. Окна и балконные двери – пластиковые;
    6. Лоджии - алюминиевый профиль;
    7. Полы - стяжка по плите перекрытия, без устройства полов в санузлах;
    8. Внутренняя отделка в квартирах – простая штукатурка стен (за исключением лоджий/балконов, откосов дверей и окон). Участником самостоятельно выполняется чистовая отделка, а также подготовка под нее, прочие отделочные работы, установка межкомнатных дверей, подоконников;
    9. Водопровод холодной воды – стояки со счетчиками и отключающей арматурой, без разводок по помещениям и установки сантехприборов;
    10. Водопровод горячей воды – стояки со счетчиками и отключающей арматурой, без разводок по помещениям и установки сантехприборов;
    11. Внутренние сети канализации - магистральный межэтажный трубопровод без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов;
    12. Электросиловое оборудование в помещениях общего пользования – в объеме проекта.
    13. Отопление – централизованное, от котельной;
    14. Электрическая разводка по квартире- в объеме проекта;
    15. Городская телефонизация, кабельное телевидение, интернет - устройство в подъездах вертикальных межэтажных щитов без поквартирной разводки;
    16. Пожарная сигнализация – в объеме проекта;
    17. Наружные инженерные сети и сооружения, наружное освещение и благоустройство территории – в объеме проекта.
    18. Монтаж стояков и приборов отопления.
    19. Монтаж газового стояка со счетчиком и отключающей арматурой.

# Описание и характеристики Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства понятны.

Участник долевого строительства согласен с описанием и характеристиками Объекта долевого строительства, подлежащего передаче по настоящему договору.

/ (Подпись) /ФИО (Полностью)

# ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Генеральный директор**  / Долгов П.В. / | **Участник:**  / 00 |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**

к Договору участия в долевом строительстве

№ 5Б/ 00 от «01» марта 2023 г.

ПЛАН

Объекта долевого строительства, расположенного в Многоквартирном жилом доме

# ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Генеральный директор**  / Долгов П.В. / | **Участник:**  / 00 |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 3**

к Договору участия в долевом строительстве

№ 5Б/ 00 от «01» марта 2023 г.

ПЛАН 1 ЭТАЖА

Многоквартирного жилого дома № 1

# ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Генеральный директор**  / Долгов П.В. / | **Участник:**  / 00 |