**ДОГОВОР № …-…**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Новочеркасск «…» …. 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью СЗ «Юг-Стройфорт**» зарегистрировано 02.07.2021 г., ОГРН 1216100018507., ИНН 6150101320, КПП 615001001, в лице **директора Томи Алексея Миладовича,** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

гражданин(ка) **… … …** …. года рождения, пол – ………… , состоит на регистрационном учете по адресу: РФ, ……………… область, г. ………………., ул. ……………, д….., паспорт серия …….. №……….., выдан …………………………………….., ………….. г., к.п. …………..,именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

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

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

Многоквартирный жилой дом – объект: комплекс многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями и зданиями общественного назначения для обслуживания жилого комплекса, расположенного в квартале 61:46:0010601, в районе ул. Половинко и ул. 1-й. Пятилетки. 1 этап, создаваемый по строительному адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, участок 2 (основные характеристики Многоквартирного дома: этап 1, вид – многоквартирный дом, назначение жилое, количество этажей – 25, общая площадь жилого дома – 15 867,45 кв.м., класс энергоэффективности – В+, сейсмичность площадки строительства – 6 баллов, материал наружных стен и поэтажных перекрытий: газобетонные блоки, утеплитель – экструзионные полистирольные плиты, облицовка - керамический лицевой кирпич на цементно-песчаном растворе.

1.1.1. После завершения строительства Многоквартирного дома ему будет присвоен постоянный почтовый адрес.

1.1.2. Объект – жилое помещение (квартира), являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п. 2.1. настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, указанного в п. 1.1.3. настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входящее в состав Многоквартирного дома, создаваемого также с привлечением денежных средств участника долевого строительства, указанного в п. 1.1.3. настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

1.1.3. Участник – участник долевого строительства **ФИО (участника),** передающий по настоящему Договоруденежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Многоквартирного дома, после исполнения которых у Участника возникает право собственности на Объект.

1.1.4. Застройщик - **Общество с ограниченной ответственностью СЗ «Юг-Стройфорт»,** имеющее в собственности земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, участок 2, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома, на основании получения разрешения на строительство, и имеющее на момент заключения настоящего Договора:

1.1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение №61-302-50-2022 от 15.07.2022 г. на строительство многоквартирного дома;

1.1.4.2. опубликованную в сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф> проектную декларацию;

1.1.4.3. Договор купли-продажи земельных участков №1 от 02.06.2022 г. с кадастровым номером 61:46:0010601:492 для строительства (создания) Многоквартирного дома.

1.1.5. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Федеральный закон №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».

1.1.6. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.1.7. Холодные помещения – расположенные в составе Объекта балконы и/или лоджии и/или веранды и/или террасы.

1.1.8 Участник подтверждает, что:

- он ознакомлен с порядком расчетов по настоящему Договору;

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Объектом является жилое помещение (квартира), имеющее следующие проектные характеристики:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Количество этажей (шт.) |  |
| 2 | Этаж |  |
| 3 | Условный номер квартиры |  |
| 4 | Кол-во комнат |  |
| 5 | - общая комната (кв.м.) |  |
| 6 | - кухня (кв.м.) |  |
| 7 | - прихожая (кв.м.) |  |
| 8 | - сан.узел (кв.м.) |  |
| 9 | - гардероб (кв.м.) |  |
| 10 | Проектная площадь холодных помещений с учетом понижающего коэффициента, кв.м. |  |
| 11 | Проектная площадь холодных помещений без учета понижающего коэффициента, кв.м. |  |
| 12 | Кол-во (балконы/лоджии) |  |
| 13 | Суммарная проектная площадь (включая Холодные помещения с учетом понижающего коэффициента) кв.м. |  |
| 14 | Суммарная проектная площадь (включая Холодные помещения без учета понижающего коэффициента) кв.м. |  |
| 15 | Общая проектная площадь, кв.м. (без учета Холодных помещений) кв.м. |  |

Площадь Холодных помещений указана с учетом понижающего коэффициента: для балконов – 0,3, для лоджий – 0,5.

Общая проектная площадь Объекта (без учета Холодных помещений) включает в себя проектные площади Комнат и Помещений вспомогательного использования.

Суммарная проектная площадь Объекта (с учетом Холодных помещений), указанные в строке 13 приведенной в настоящем пункте таблицы (далее – «Таблица»), включает в себя проектные площади Комнат, Помещений вспомогательного использования, Холодных помещений и является ориентировочной. Окончательная площадь Объекта будет определена после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров Объекта БТИ.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

3.1.Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определяется как произведение Суммарной проектной площади Объекта (включая Холодные помещения с учетом понижающего коэффициента) на стоимость одного кв.м. общей площади Объекта, равной **……,…руб. (…рублей…..коп.)**

3.2. На момент подписания настоящего Договора цена определяется как произведение Суммарной проектной площади Объекта (с учетом Холодных помещений), указанной в строке 13 Таблицы и стоимости одного кв.м. площади Объекта, указанной в п.3.1. настоящего договора, и составляет **…….. руб. (………… рублей … копеек).**

Денежные средства Участника, уплаченные для строительства (создания) Объекта и общего имущества в Объекте и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта и общего имущества в Многоквартирном доме, а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику не подлежат.

3.3. Оплата цены Договора, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, осуществляется в соответствии со следующим графиком платежей:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Денежная сумма, подлежащая уплате (руб.) | Дата, до которой денежная сумма должна быть уплачена (включительно), но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора | Источник денежных средств (Собственные средства/ кредитные средства/бюджетная субсидия) |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| ИТОГО: | |  |  |

3.4. Стороны пришли к соглашению о том, что указанная в п.3.2. настоящего Договора цена Договора будет изменена на условиях, указанных в пп. 3.4.1., 3.4.2. настоящего Договора, в порядке, предусмотренном п.п. 4.1.7 и 5.1.5. настоящего Договора;

3.4.1. после проведения органами БТИ технической инвентаризации Объекта Стороны, исходя из Суммарной площади Объекта более чем на 0,11 квадратных метра, уточняют цену настоящего Договора и осуществляют дополнительные расчеты по результатам обмеров Объекта органами БТИ без необходимости дополнительного согласования Сторонами условий о цене Договора и без составления Дополнительного соглашения к Договору.

3.4.2. указанная в пп.3.4.1. настоящего Договора уточненная стоимость Объекта является окончательной.

3.5. Оплата Участником долевого строительства цены договора производится путем размещения денежных средств на специальном счете эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Оплата участником долевого строительства цены договора путем перечисления денежных средств на специальный эскроу счет № ………….……….., который открывает уполномоченный банк (Эскроу-агент) по договору счета-эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) в соответствии с графиком платежей, указанным в п.3.3. настоящего договора на следующих условиях:

Расчеты по договору в долевом строительстве производится с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка (ООО «ЦНС») ИНН 7736249247, открытого Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/сч 30101810400000000225, БИК 044525225, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства в следующем порядке:

- …. (……..) рублей … копеек) оплачивается участником долевого строительства за счет кредитных(собственных) средств…

Перечисление собственных/кредитных средств в счет оплаты Объекта осуществляется ООО «ЦНС», ИНН7736249247 по поручению участника долевого строительства после получения ОО «ЦНС» информации от органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о проведенной государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве и ипотеки в силу закона в пользу Банка, в течении 2 (двух) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, но не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего договора.

Датой исполнения обязательств Участника по оплате цены Договора, считается дата зачисления денежных средств на счет эскроу, указанный в п. 3.5 настоящего Договора.

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-555-55-50.

**Депонент: ФИО**

**Бенефициар: ООО …**

**Депонированная сумма: …. (……..)**

**Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в соответствии с п.п. 3 настоящего Договора.**

**Срок условного депонирования денежных средств: 6 (шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.**

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

1. разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;

-расторжение Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;

- односторонний отказ одной из сторон от неисполнения Договора участия в долевом строительстве.

Процентная ставка по счетам эскроу: 0% (ноль) процентов годовых.

3.5.1. Исключительно выполнение денежных обязательств Участником влечет встречное исполнение со стороны Застройщика в виде обязанности передать Объект.

3.6. Денежные средства участник долевого строительства вносит до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома (в случае предоставления Застройщиком рассрочки – в соответствии с графиком оплаты, но не позднее чем за 2 месяца до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома) и регистрации права собственности на одну из квартир (помещений) входящих в состав Дома.

Денежные средства не могут быть внесены на счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: *«Оплата по Дог. №…… участия в долевом стр-ве от ……… г. за жилое пом. усл. ном. …., НДС не облагается».*

1. **ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА**

4.1. Застройщик обязан:

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику Объект по Акту приема – передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

Застройщик передает Квартиру в следующем техническом состоянии:

|  |  |
| --- | --- |
| Внутриквартирные и межквартирные перегородки | Из газобетонных блоков, без штукатурки |
| Полы | Ж/б перекрытия. |
| Окна | Из ПВХ профиля с однокамерным стеклопакетом. |
| Входные двери | Металлические, межкомнатные двери не устанавливаются. |
| Канализация, водопровод | Стояки и лежаки без поквартирной разводки с монтажом узлов учета. Санприборы не устанавливаются. |
| Электроразводка | Приборы учета потребления электроэнергии в поэтажных щитах.  Ввод в квартиру. |
| Телефонизация, интернет | Абонентская сеть заводится в поэтажный слаботочный щит.  Ввод в квартиру. |
| Телевидение | Абонентская сеть заводится в общедомовой слаботочный щит.  Ввод в квартиру. |
| Вентиляция | Естественная (вентканалы) внутри кирпичных стен. |
| Отопление | Отопление от крышной котельной с поквартирной разводкой отопительной системы |
| Лоджия (балкон) | Ограждение кирпичное, остекление отсутствует |

4.1.3.Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, в целях, предусмотренных статьей 18 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.4. Выполнить свои обязательства по настоящему Договору в полном объеме и в согласованные сроки.

4.1.5. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного в п. 6.1. настоящего Договора срока передачи Объекта, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации», а в случае готовности дома и Объекта к передаче Участнику досрочно направить такое сообщение за месяц до предполагаемой передачи Объекта.

4.1.6. Направить участнику уведомление о необходимости проведения дополнительных расчетов по данным обмеров Объекта БТИ в порядке, предусмотренном п.5.1.5 настоящего Договора.

4.1.7. Если Суммарная площадь Объекта по результатам обмеров БТИ будет меньше проектной площади Объекта, указанной в строке 13 Таблицы, более чем на 0,11 квадратных метра, Застройщик обязуется возвратить Участнику стоимость излишней площади Объекта на основании письменного заявления Участника, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником в таком заявлении, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подачи заявления.

4.1.8. Застройщик гарантирует, что:

4.1.8.1. на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

4.1.8.2.в период действия настоящего Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

4.1.9. При получении от Участника обоснованного требования, указанного в п. 5.2.1. настоящего Договора, предпринять все меры, необходимые для устранения в разумный срок фактически существующих недостатков Объекта.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. По истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) – составить односторонний документ о передаче Объекта в случае одновременного наступления следующих событий:

- при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.1 Договора срок или отказ участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ);

Под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание по любым причинам Акта приема – передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч.1 ст. 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации», в предусмотренный настоящим Договором срок.

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу).

При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче Объекта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня указанного документа.

1. **ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА.**

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Оплатить цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.2. принять Объект по акту приема - передачи, подписываемому по форме Застройщика, в сроки и на условиях, предусмотренных ст. 6 настоящего Договора, в том числе, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п. 4.1.5. настоящего Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3. настоящего Договора.

5.1.3. В течение пяти рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате цены Договора (части цены Договора) предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

5.1.4. Указанные платежные документы, должны быть заверены Банком.

5.1.5. Если Суммарная площадь Объекта по результатам обмеров БТИ будет больше проектной площади Объекта, указанной в строке 13 Таблицы, более чем на 0,11 квадратных метра, Участник обязуется оплатить стоимость дополнительной площади Объекта в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, содержащего сведения об Общей площади Объекта, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Указанные уведомления направляются Застройщиком заказным письмом по адресу для корреспонденции Участника, указанному в Договоре, либо вручаются Участнику лично под расписку.

5.1.6. До оформления права собственности на Объект совершать нижеуказанные действия исключительно при наличии письменного согласия Застройщика, а после оформления права собственности на Объект – с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании приятного им решения:

5.1.6.1. осуществлять действии, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта:

5.1.6.2. проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

5.1.6.3. проводить в Объекте и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление Холодных помещений, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

5.1.7. Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта (в т.ч. расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с услугами БТИ (в случае проведения повторных обмеров Объекта с письменного согласия Застройщика), регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.).

Оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора.

5.2. Участник вправе:

5.2.1.Потребовать от Застройщика либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо соразмерного уменьшения цены договора, либо возмещения расходов на устранение недостатков, в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1.если Объект построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором Использования.

При этом стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.2.1 требование:

- подписывается Участником лично;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения не менее 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком.

5.3. В соответствии с нормами действующего законодательства, Участник считается надлежащим образом уведомленным и дает свое согласие на перенос сроков выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, игровых и спортивных площадок, малых архитектурных форм, озеленению форм, озеленению территории, предусмотренные проектной документацией, которые Застройщик обязуется выполнить в ближайший благоприятный период, следующий за моментом ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. Условия настоящего пункта не являются основанием для отказа в принятии Объекта в целом.

1. **УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

6.1. Застройщик обязан:

- обеспечить срок сдачи объекта не позднее «30» марта 2025 г.;

- передать, а Участник принять Объект не позднее «30» июня 2025 г.

6.1.1.Обязанность застройщика передать Объект Участнику возникает только после поступления всей цены Договора на счет эскроу, указанный в п. 3.5 настоящего Договора.

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1 настоящего Договора, производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Застройщика.

6.2.1. Участник не вправе принять Объект в одностороннем порядке путем составления одностороннего акта приема-передачи.

6.3. Участник обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.5. настоящего Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 5.1.5 настоящего Договора, а также подписать и предоставить Застройщику:

6.3.1. Акт приема-передачи Объекта, предусмотренный п. 6.2. настоящего договора, либо

6.3.2. Требование, предусмотренное п. 5.2.1., настоящего Договора (при наличии).

6.4. В случае неисполнения Участником обязанности, предусмотренной п. 6.3. настоящего Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 4.2.1. настоящего Договора.

6.5. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта, досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не раннее получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома), Участник, подписывая настоящий Договор дает свое согласие на досрочную передачу (приемку) Объекта.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные 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 Федеральной» и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку(пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3.Застройщик не несет ответственности в случае не поступления денежных средств:

- на счет эскроу, указанный в п. 3.5. настоящего Договора, при исполнении Участником обязанности по оплате цены Договора,

- на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 настоящего Договора, при исполнении Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. настоящего Договора,

обусловленного ненадлежащим исполнением обязательств третьими лицами, осуществляющими расчеты.

7.4. Участник несет риски не поступления денежных средств:

- на счет эскроу, указанный в п. 3.5. настоящего Договора, при исполнении Участником обязанности по оплате цены Договора,

- на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 настоящего Договора, при исполнении Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.5 настоящего Договора,

в случае выбора Участником недобросовестной расчетно-кассовой, кредитной, банковской организации или платежной системы, либо недобросовестного платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

**8.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Многоквартирного дома, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

8.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента передачи Объекта Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется в соответствии с частью 5.1. статьи 7 федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Гарантийный срок на дополнительное оборудование, входящее в состав Объекта, а именно: двери, включая дверные ручки, трубы, электропроводку, электрооборудование и иные, равен гарантийному сроку, установленному производителем данного оборудования в соответствии с ч. 1 ст. 18 Закона РФ от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей».

8.3. 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, нарушения требований технических 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.

8.4. Уступка Участником прав требований(требований) и/или обязанностей по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора только после уплаты им цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ, и в любом случае допускается только с письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником прав требований(требований) и/или обязанностей по настоящему Договору допускается до момента передачи Объекта, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

8.5. В случае расторжения настоящего договора по любым основаниям эскроу-агент возвращает со счета эскроу денежные средства (и кредитные) Участнику долевого строительства (Заемщику Банка) путем их перечисления на счет Участника долевого строительства(Заемщика Банка), который он обязан указать в договоре счета эскроу в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств, с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее, чем за 5 рабочих дней до их отправки.

8.6. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, собственником помещений в Многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежат помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (далее - «общее имущество в Многоквартирном доме»). Для осуществления управления общим имуществом в Многоквартирном доме в установленном законодательством РФ порядке может быть создано товарищество собственников жилья (ТСЖ), в члены которого Участник имеет право вступить.

**9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: пожара, наводнения, землетрясения, войны, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнять Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

9.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п. 9.1. настоящего Договора, не позднее 7(семи) дней с момента наступления указанных в п. 9.1. настоящего Договора обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Если сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 9.1. настоящего Договора длятся более 3 (трех) месяцев, стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправлять письменный ответ другой Стороне, в течении двадцати рабочих дней с даты получения претензии.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи Объекта, либо до наступления иного события, предусмотренного настоящим Договором либо законодательством РФ.

Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие до момента заключения настоящего Договора и связанные с порядком и сроками осуществления расчетов между Сторонами.

10.3. После подписания настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания настоящего Договора Стороны не в праве ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

10.4. Участник выражает свое согласие на обработку Застройщиком его персональных данных, указанных в ст. 11 настоящего Договора, в том числе с использованием средств автоматизации, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «о персональных данных», включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в целях исполнения Сторонами настоящего Договора.

10.4.1. В перечень персональных данных Участника, на обработку, которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

-фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника;

-данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника;

-данные документа, удостоверяющего личность Участника;

-номер контактного телефона Участника;

-ИНН Участника;

-СНИЛС Участника;

-адрес электронной почты Участника (при наличии).

Участник выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника по поручению Застройщика.

10.4.2. Для целей исполнения договорных обязательств Участник дает Застройщику на передачу персональных данных следующим организациям:

-в управляющую компанию;

- ПАО Сбербанк;

-органам государственной власти и компетентным организациям, в т.ч. Территориальное управление Росреестра, Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», третьим лицам в п. 10.4.1 настоящего Договора.

10.4.3. Срок действия согласия на обработку персональных данных составляет пять лет, с правом отзыва путем направления письменного уведомления в адрес для корреспонденции Застройщика, указанный в ст. 11 настоящего Договора.

10.5. Если иное право не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в ст. 11 настоящего Договора.

Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, уведомления, указанные в п.п.4.1.5, 4.1.6., а также направляемые уведомления, содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по настоящему Договору, считаются полученными адресатами по истечении десяти календарных дней с даты их направлениям по адресам, указанным в ст. 11 настоящего Договора.

10.6. В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в ст. 11 настоящего Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течении 5(пяти) рабочих дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоэтажного дома, считается конфиндециальной и не подлежит разглашению в течении 15 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.8. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны путем переговоров обязуются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству РФ.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

10.9. Настоящий договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Положения данного пункта о количестве экземпляров не распространяются на случаи, когда заключение и регистрация Договора производится в электронной форме.

**11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСТ СТОРОН.**

**Застройщик**:

**СЗ «Юг-Стройфорт»**

Юридический адрес: 346400, Ростовская обл. г. Новочеркасск, ул. Просвещения 108, офис 2, комната 6

Фактический адрес: 346400, Ростовская обл. г. Новочеркасск, ул. Просвещения 108, офис 2, комната 6

Контактный тел/факс приемная – 8(988)535-15-22,

ИНН 6150101320 КПП 615001001

Счет 40702810952090044784 в ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК 046015602, К/с Банка 30101810600000000602

**Директор СЗ «Юг-Стройфорт**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.М. Томи**

**Участник долевого строительства:**

**гражданин(ка) ……………………………,** …………. года рождения, пол – ……………… , состоит на регистрационном учете по адресу: РФ, ……………… область, г. ………………., ул. ……………, д….., паспорт серия …….. №……….., выдан ………………………………………….., ………….. г., к.п. …………..

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

**подпись Ф.И.О.**

**контактный телефон\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Приложение №1

К Договору №…-… от «…» … 2022 г.

участия в долевом строительстве

План … этажа

**Застройщик**: **СЗ «Юг-Стройфорт»**

**Директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.М. Томи**

**Участник долевого строительства:**

**гражданин(ка) …………..**

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

**подпись Ф.И.О**