**ДОГОВОР № \_\_\_\_**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Астрахань « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РегионЭлитСтрой»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора **Толстых Евгения Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые Стороны,

руководствуясь Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 30:12:030650:2226, площадью 4436,00 м² (две тысячи четыреста тридцать шесть) кв.м. жилой многоквартирный дом (далее – «Многоквартирный Дом»), расположенный по строительному адресу: **г. Астрахань, Советский район, в границах улиц Безжонова, Котельная, Адм. Нахимова** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного Дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства:

Назначение: **жилое**

Строительный номер :

Этаж:

Жилых комнат:

Проектная площадь Объекта долевого строительства без летних помещений составляет кв.м., с учетом холодных помещений кв.м., общая площадь без понижающих коэффициентов кв. м,

а Участник долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих обязанностей по данному Договору обязуется принять объект долевого строительства в собственность.

1.2. Окончательное определение технических характеристик объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Многоквартирного Дома в эксплуатацию и проведения обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества с учетом фактической площади Объекта долевого строительства и иных пунктов Договора.

План и характеристика объекта долевого строительства приводится в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.4. Основанием для заключения данного договора является:

- Разрешение на строительство № 30-RU30301000-22-2022, выданное Управлением по строительству, архитектуре и градостроительству Администрации города Астрахани

- Договор аренды земельного участка от 14.02.2022, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области 18.02.2022 за № 30:12:030650:2226-80/078/2022-15 – объект аренды: земельный участок с кадастровым номером: 30 12 030650 2226; адрес (описание местоположение): Астраханская область, г. Астрахань, р-н Советский, в границах улиц Безжонова, Котельная, Адм. Нахимова; категория земель: земли населенных пунктов; вид (виды) разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); площадь 4436 +/- 16 кв. м.

- Проектная декларация № 30-000216 от 12.09.2022, размещенная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет [https://наш.дом.рф](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/) в соответствии со ст. 23.3 Закона 214-ФЗ.

1.5. Указанный в договоре адрес объекта является строительным адресом. После сдачи Многоквартирного Дома в эксплуатацию ему, в установленном законом порядке, присваивается почтовый адрес.

1.6. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного Дома – **30 апреля 2025** года.

Срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства составляет 3 (три) месяца со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.7. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Квартиру не обременены, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в отношении Квартиры не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

1.8. Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией Объекта до подписания настоящего Договора.

1.9. Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства в качественном состоянии, соответствующем проектной декларации Многоквартирного Дома, в следующей степени готовности:

- несущие конструкции - монолитный железобетонный каркас;

- перекрытия – монолитные железобетонные;

- наружные стены –из кирпича;

- внутренние стены – монолитные железобетонные пилоны, шумоизоляционный материал, газоблок;

- внутренние перегородки –пазогребневые гипсовые плиты;

- монтаж окон и балконных блоков из ПВХ с двойным остеклением;

- установка входной металлической двери;

- монтаж системы индивидуального поквартирного отопления от двухконтурного газового котла мощностью 24 кВт с разводкой трубопроводов и подключением алюминиевых радиаторов;

- монтаж системы водоснабжения: стояки, устройство разводки холодного водоснабжения с присоединением к газовому котлу, подводкой трубопроводов в санузел, установка прибора измерения холодной воды, заглушки (без внутриквартирной разводки к сантехническим приборам);

- монтаж системы канализации: стояки для подключения санитарно-технического оборудования заглушенные;

- монтаж системы газоснабжения: стояк с устройством разводки до газового котла, установка прибора учета, на отводе газопровода термозащитный клапан КТЗ, устройство контроля загазованности в комплекте с запорным клапаном;

- система электроснабжения: прокладка электрического кабеля от этажного щита к внутриквартирному электрощиту, установка прибора учета, разводка от квартирного щитка розетке котла, прокладка силового кабеля для электроплиты;

- система противопожарной сигнализации: датчики задымления

- устройство и ввод в квартиру кабеля сети интернет

Технические характеристики Многоквартирного дома приведены в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по электронному адресу в сети Интернет [https://наш.дом.рф](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/).

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена Договора рассчитывается исходя из цены одного квадратного метра жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства, установленной в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.**

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

**Депонент:**

**Бенефициар:** **ООО** **Специализированный застройщик «РегионЭлитСтрой»**

**Депонируемая сумма**:

Застройщик извещается Банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее даты открытия счета эскроу.

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу**: не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора долевого участия.

Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет: [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru).

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

**Основание перечисления Застройщику депонированной суммы:** депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления застройщиком (Бенефициаром) разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в Уполномоченный банк (Эскроу агент).

2.3. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке на счет эскроу в следующем порядке:

2.3.1 - Сумма в размере**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, НДС не облагается, подлежит перечислению Участником долевого строительства за счет собственных средств ;

 2.3.2. Сумма в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.,** НДС не облагается, подлежит перечислению по следующим реквизитам: Астраханское отделение ПАО «Сбербанк России» к/с 30101810500000000602, БИК  041203602, р/с № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.4. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у Застройщика на права требования Объекта долевого строительства не возникает.

.2.5. Оплата цены договора участия в долевом строительстве должна быть произведена Участником долевого строительства до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены настоящим договором на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

2.6. В цену договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

2.7. Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате признается дата зачисления денежных средств цены договора (депонированная сумма), указанная в п. 2.1. настоящего Договора на счет эскроу.

2.8. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом №214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

2.9. В случае увеличения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.1 Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

2.10. В случае уменьшения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.1 Договора.

2.11. Стороны проводят взаиморасчеты в случаях, предусмотренных п.п. 2.9.-2.10. договора, не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента выявления отклонения фактической площади объекта от проектной площади.

Моментом выявления отклонения фактической площади от проектной является дата поступления в адрес Застройщика технического паспорта на многоквартирный жилой дом, подготовленный по итогам проведения инвентаризации жилых и нежилых помещений.

2.12. Любое изменение порядка оплаты, за исключением п.п. 2.9.-2.10, возможно только по соглашению Сторон, о чем заключается соответствующее дополнительное соглашение между Сторонами.

**3.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

3.1. Обязанности Застройщика:

3.1.1. Застройщик обязуется собственными силами, либо с привлечением третьих лиц, имеющих право выполнять необходимые работы в соответствии с действующим законодательством РФ, выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома, вводу его в эксплуатацию.

3.1.2. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

3.1.3. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершенном строительством Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи не позднее 3 (трех) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока и только при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.1.4. Передать Квартиру в собственность Дольщика свободной от любых обременений и/или прав любых третьих лиц, не являющейся объектом какого-либо судебного разбирательства, не находящейся под запрещением и/или арестом.

3.1.5. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения указанного предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо сдать его Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленное предложение от Участника долевого строительства в установленный срок либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик считает, что согласие на предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства со стороны Участника долевого строительства получено. В этом случае, оформление дополнительного соглашения об изменении срока строительства не требуется.

3.2. Обязанности Участника долевого строительства:

3.2.1. До момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем какие-либо перепланировки или переоборудования, в том числе замену строительных конструкций, санприборов, отопительных и электроприборов, замену трубопроводов и электропроводки, изменять проектное направление открывания входных дверей, устанавливать наружные блоки кондиционеров и телеантенн на фасаде и на кровле здания и т.д.

3.2.2. В случае нарушения Участником долевого строительства, предусмотренных п. 3.2.1 настоящего договора, Дольщик оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50 (пятидесяти) % от стоимости этих работ в течение 1(одного) месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участником долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

3.2.3. Участник долевого строительства обязуется обеспечить подачу необходимых документов для государственной регистрации настоящего Договора в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его подписания.

3.2.4. Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 2.1. настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 2 настоящего Договора.

3.2.5. Участник долевого строительства после выполнения своих обязательств по оплате Цены Договора имеет право с письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Государственная регистрация уступки прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только при наличии письменного согласия Застройщика. В случае заключения договора уступки прав требования Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить Застройщика о государственной регистрации договора уступки, путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления документа непосредственно в офис Застройщика оригинала договора уступки в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации. Уступка прав и обязанностей Участником долевого строительства по настоящему Договору третьему лицу на условиях, отличных от указанных в настоящем Договоре, не влечет для Застройщика никаких юридических последствий.

3.2.6. Уступка Участником долевого строительства своего права требования Объекта долевого строительства по настоящему Договору третьему лицу, допускается только в случае, если Кредитным договором (Договором займа), заключенным Участником долевого строительства с Банком (Займодавцем) допускается уступка Участником долевого строительства прав требования по Кредитному договору (Договору займа). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

В случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему Договору третьему лицу Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания такого соглашения уступки прав требования по настоящему Договору, в письменной форме. В срок, указанный в настоящем пункте, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику копию расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требований в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и нотариально заверенную копию договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации.

3.2.7. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.2.8. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник долевого строительства обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом) в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи.

3.2.9. Информировать Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в разделе 11 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению участника долевого строительства об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

3.2.10. Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

3.3. Права Застройщика:

3.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 3.2.7. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, по истечении двух месяцев со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.3.2. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Участника долевого строительства убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия объекта долевого строительства.

3.3.3. Застройщик вправе в любое время и по своему усмотрению вносить изменения в проектную документацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства.

3.3.4. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику и не передавать его последнему до момента исполнения Участником своего обязательства по оплате Цены договора, в случае, если в срок, предусмотренный договором для передачи Застройщиком Объекта долевого строительства у Участника имеется просроченная задолженность по Договору. В указанном случае Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты неустойки за просрочку передачи Объекта долевого строительства

3.4. Права Участника долевого строительства:

3.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21, 23.3 Закона 214-ФЗ.

3.4.2. После уплаты цены Договора уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

**4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи не позднее 3 (трех) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного Дома. При этом передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника долевого строительства или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом РФ от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего договора, проектной документации на Многоквартирный Дом, требованиям технических регламентов, предъявляемых к вновь созданным объектам капитального строительства.

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его условиям договора, проектной документации на Многоквартирный Дом, требованиям технических регламентов является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.4.  Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема – передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

5.5. Гарантийный срок для оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта, нарушения Участником долевого строительства или иными лицами, эксплуатирующими здание, требование технических регламентов, а также иных обязательных требований, либо вследствие ненадлежащего 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.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](about:blank) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.4. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) Объекта долевого строительства переходят к Участнику долевого строительства.

6.5. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

**7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному с ПАО «Сбербанк» для цели строительства многоквартирного дома, у ПАО «Сбербанк» считаются находящимися в залоге:

— земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора;

— строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

7.2. С момента передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства по акту приема-передачи, право залога, указанное в п.7.1. Договора не распространяется на объект долевого участия.

**8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

8.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Законом 214-ФЗ.

8.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.

8.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или договором, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства № - 40817810505009359948, открытый в Сбербанк (ПАО). При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Cбербанк (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

**9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.**

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

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, бездействие уполномоченного органа власти, приведшие к нарушению исполнения условий Договора, а также изменения действующего законодательства.

9.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

9.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обстоятельства по настоящему Договору, должна с учетом положений настоящего Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее возобновить выполнение этих обязательств.

9.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

9.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору и их передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

10.3. Приложения к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

10.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

10.5. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.6. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем двусторонних переговоров. Переговоры осуществляются посредством направления заказных писем с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в разделе 12 настоящего Договора. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение трех месяцев, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации порядке в районном суде г. Астрахань или Арбитражном суде Астраханской области.

10.7. Настоящий Договор составлен в **3 (трех**) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.8. Настоящим Участник долевого строительства заявляет свое согласие на обработку и использование своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.02.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, а также государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, являющегося предметом Договора, в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам).

10.9. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

10.10. Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов.

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

11.1. В случае изменения адреса местонахождения (для юридических лиц), адреса регистрации (для физических лиц), почтового адреса (для юридических и физических лиц) или банковских реквизитов, указанных в п. 11.2. в момент заключения Договора, Стороны обязаны не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента наступления таких изменений уведомить об этом друг друга в письменном виде путем направления почтового сообщения с уведомлением о вручении.

11.2. Реквизиты Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «РегионЭлитСтрой»**  Юридический адрес:  414000 г. Астрахань, ул. Набережная 1 Мая, д. 121, литер А, помещение 5  Тел (8512) 46-46-97  ИНН 3015113531 КПП 301501001  ОГРН 1183025003688  Р/сч. 40702810605000003842  Кор/сч.30101810500000000602  БИК 041203602  Астраханское отделение № 8625  ПАО Сбербанка России  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.Н. Толстых  М.П. | **Участник долевого строительства:** |

Приложение № 1

к ДОГОВОРУ № 74 от « 23 » марта 2022 г.

участия в долевом строительстве

многоквартирного дома

1. Местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоэтажного жилого дома по улице: Астраханская область, г. Астрахань. ул. Васильковая, 9.
2. Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование данных** | **Сведения** |
| 1 | Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией | «Многоэтажный жилой дом по ул. Адмирала Макарова в Советском районе г. Астрахани.» |
| 2 | Вид | Многоквартирный жилой дом |
| 3 | Назначение | Жилой дом |
| 4 | Количество этажей | 10 этажей |
| 5 | Общая площадь жилых помещение | 7120,20 м2 |
| 6 | Материал стен | С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов |
| 7 | Поэтажные перекрытия | Монолитные железобетонные |
| 8 | Класс энергетической эффективности здания | В+ |



1. Схема расположения квартиры на этаже:

1. Основные характеристики объекта долевого строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Назначение** | | **Жилое помещение** | |
| Номер | |  | |
| Этаж | |  | |
| Количество комнат | |  | |
| Кухня-гостиная | |  | |
| Санузел | |  | |
| Балкон | |  | |
| Прихожая | |  | |
| Общая площадь квартиры | |  | |
| Общая площадь квартиры с учетом холодных помещений без понижающих коэффициентов | |  | |

1. План квартиры, в соответствии с проектной документацией:

Застройщик: Участник долевого строительства:

Генеральный директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Толстых Е.Н.

М.П.