**Договор №О/1/\_\_\_\_ - \_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

**г. Симферополь «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Омега Салгир»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице директора Пилипенко Никиты Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**Гражданин(ка) РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ паспорт серия \_\_\_\_ \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_- \_\_\_\_, зарегистрированный(-ая) по месту жительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

в соответствии с Федеральным законом 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 Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №214-ФЗ), совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

***1.1.1. Жилой дом*** – многоквартирный жилой дом со встроенно – пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г.Симферополь, ул.Воровского, строительство которого осуществляется на Земельном участке на основании Разрешения на строительство №91-RU93308000-2242-2022 от 02.08.2022г., выданного Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым.

 Рекламное и маркетиноговое наименование: «Жилой квартал «Омега».

***1.1.2. Земельный участок*** - земельный участок, используемый Застройщиком для строительства Жилого дома, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, г.Симферополь, ул.Воровского, кадастровый номер – 90:22:010223:3834, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6.

***1.1.3. Объект долевого строительства*** (далее по тексту может называться ***«Квартира»***) – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

***1.1.4. Общая площадь Квартиры*** - включает в себя площади всех помещений Объекта долевого строительства, включая жилую площадь и площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас и т.п.) (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ).

***1.1.5. Проектная общая приведенная площадь Квартиры*** – сумма Общей площади Объекта долевого строительства и площади летних помещений (балконов, лоджий, террас и т.п.) с применением понижающих коэффициентов, установленных федеральным органом исполнительной власти.

Проектная общая приведенная площадь Квартиры и Общая площадь Квартиры до проведения кадастрового учета определяются на основании проектной документации и являются предварительными. Уточнение площадей производится Сторонами после проведения кадастрового учета Жилого дома и помещений в нем.

При расчете стоимости Объекта долевого строительства подлежат применению Проектная общая приведенная площадь Квартиры и Фактическая общая приведенная площадь Квартиры.

***1.1.6. Фактическая площадь Квартиры*** – сумма площадей всех помещений Квартиры, без учета площади летних помещений (лоджий, балконов и т.п.), которая определяется по окончании строительства Жилого дома на основании данных кадастрового учета по результатам обмеров, проведенных органом технической инвентаризации Жилого дома и Квартиры.

Настоящим Участник долевого строительства извещен о том, что в Выписке из единого государственного реестра недвижимости (Выписка из ЕГРН) будет указана только Фактическая площадь Квартиры без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотапливаемых помещений. При этом, Фактическая площадь Квартиры при расчете Цены Объекта долевого строительства применению не подлежит.

***1.1.7. Фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства*** - сумма Фактической площади Квартиры и площади летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас и т.п.), рассчитанной на основании данных кадастрового учета с применением понижающих коэффициентов, установленных федеральным органом исполнительной власти.

***1.1.8. Орган технической инвентаризации*** – юридическое или физическое лицо, индивидуальный предприниматель, уполномоченный на проведение мероприятий по техническому и/или кадастровому учету Жилого дома и помещений в нем.

**1.2.** Исполнение обязательств Участника долевого строительства по оплате денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, осуществляется посредством трёхстороннего договора эскроу через Эскроу-агента (Акцептанта), которым является РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование - РНКБ Банк (ПАО) – далее по тексту также «Банк»), место нахождения: 295000, Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; адрес электронной почты: rncb@rncb.ru, номер телефона: +7 (3652) 550-500.

**1.3.** Настоящим Участник долевого строительства и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний договор эскроу в рамках Общих условий открытия и совершения операций по счетам эскроу, открываемым для осуществления расчетов с застройщиками по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом 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» в РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) (далее – Общие условия), размещенных на официальном сайте Эскроу-агента в сети Интернет по адресу www.rncb.ru, и настоящего Договора путем открытия Акцептантом специального счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями (далее – Договор Эскроу).

**1.4.** Оференты считают себя заключившими Договор Эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Участника долевого строительства и Застройщика путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Участника долевого строительства.

Договор Эскроу считается заключенным Сторонами с даты акцептования Эскроу – агентом заявления на открытие счета эскроу, представленного Участником долевого строительства, и предоставления Участником долевого строительства и Застройщиком необходимого перечня документов, предусмотренного Общими условиями.

**1.5.** Настоящим Застройщик поручает Участнику долевого строительства предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для заключения Договора Эскроу и открытия специального счета эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.

**1.6.** Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Эскроу-агенту настоящий Договор, содержащий оферты Участника долевого строительства и Застройщика о заключении Договора Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу цену настоящего Договора (депонируемую сумму) в размере и сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора.

Реквизиты счета Участника долевого строительства, открытого у Эскроу-агента, для возврата депонируемой суммы, при наличии оснований по Договору Эскроу, а также информация о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если настоящий Договор содержит указание на использование Участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены настоящего Договора, указываются в Заявлении на открытие счета эскроу.

**1.7.** Настоящим Застройщик соглашается на использование Участником долевого строительства простой электронной подписи в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» при заключении Договора Эскроу на условиях Соглашения об осуществлении электронного документооборота при банковском обслуживании физических лиц в подразделениях РНКБ Банк (ПАО), заключенного на условиях Приложения № 13 «Порядка электронного документооборота при банковском обслуживании физических лиц в подразделениях РНКБ Банк (ПАО)» к Правилам комплексного банковского обслуживания физических лиц в РОССИЙКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) № 17.06.Правила и Соглашения об осуществлении электронного документооборота при обслуживании в системе «Интернет-банк», заключенного на условиях Приложением № 6 «Условия обслуживания клиентов – физических лиц в системе дистанционного доступа «Интернет-банк» к Правилам комплексного банковского обслуживания физических лиц в РОССИЙКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество)» № 17.06.Правила.

**1.8.** Настоящим Участник долевого строительства и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) внести изменения в Договор Эскроу при изменении срока ввода в эксплуатацию Объекта строительства, указанного в проектной декларации.

Изменения в Договор Эскроу вступают в силу с даты акцептования Эскроу – агентом Заявления о внесении изменений в Договор Эскроу, представленного Участником долевого строительства, и на основании документов, предоставленных Застройщиком / Бенефициаром в соответствии с Общими условиями.

Настоящим Застройщик поручает Участнику долевого строительства предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для внесения изменений в Договор Эскроу.

**2. Предмет договора**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом, основные технические характеристики которого указаны в п.2.3 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в срок, установленный в п.2.8 настоящего Договора, передать по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства, указанный в п.2.3 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном настоящим Договора.

2.1.1. Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Жилого дома является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, открытых в РНКБ Банк (ПАО) в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ.

2.2. На основании настоящего Договора Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, является квартира, имеющая основные проектные характеристики (в соответствии с п.1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ), указанные в п.2.3 настоящего Договора.

2.3. Проектные характеристики Объекта долевого строительства (Квартиры):

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| Назначение  | жилое |
| Подъезд/секция | Подъезд \_\_ / блок  |
| Этаж |  |
| № квартиры (условный) |  |
| Количество комнат |  |
| Площадь комнаты-1 (спальня), кв. м |  |
| Площадь комнаты-2 (спальня), кв. м |  |
| Площадь комнаты-3 (спальня), кв. м |  |
| Количество помещений вспомогательного назначения |  |
| Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м |  |
| Площадь кухни-столовой, кв. м |  |
| Площадь столовой, кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-1 (прихожая) кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-2 (гостевой с/у), кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-3 (санитарный узел), кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-4 (санитарный узел), кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-5 (коридор), кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-6 (коридор), кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-7 (гардеробная), кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-8 (постирочная), кв. м |  |
| Количество лоджий |  |
| Площадь лоджии (с применением понижающего коэффициента 0,5) |  |
| Площадь лоджии (без применения понижающего коэффициента) |  |
| Количество террас |  |
| Площадь террасы (с применением понижающего коэффициента 0,3) |  |
| Площадь террасы (без применения понижающего коэффициента) |  |
| Проектная общая приведенная площадь Квартиры (с летними помещениями (лоджия, терраса) с применением понижающего коэффициента) кв.м. |  |
| Проектная площадь Квартиры (с летними помещениями (лоджия, терраса) без применения понижающих коэффициентов) кв.м. |  |
| Общая площадь Квартиры (без учета площади летних помещений - ч. 5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м. |  |

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в настоящем Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** |  **Описание характеристики** |
| Вид | Многоквартирный дом |
| Назначение  | жилое |
| Количество этажей  | 15-9-2 |
| Общая площадь, кв.м  | 16794,8 |
| Материал наружных стен | с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| Материал поэтажных перекрытий | монолитные железобетонные |
| Класс энергоэффективности | В+ |
| Сейсмостойкость | 7 баллов |

2.3.1. Проектные характеристики Квартиры содержат Проектную общую приведенную площадь Объекта долевого строительства, которая применяется для определения цены Договора на момент его заключения.

После проведения органом технической инвентаризации (кадастровым инженером) после ввода Жилого дома в эксплуатацию технических обмеров Фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства может отличаться от Проектной общей приведенной площади, указанной в п.2.3 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с п.3.8 – 3.12 настоящего Договора.

2.3.2. План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, летних помещений - лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Жилого дома определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

Параметры (размеры и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма межкомнатных стен / перегородок, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и т.п., дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора являются ориентировочными.

В случае наличия на плане (Приложение №1) обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин и прочего, данные обозначения носят условный характер и не создают для Застройщика каких – либо обязательств по установке / поставке указываемых объектов.

 Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства). Стороны признают, что в связи с допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, Проектная общая приведенная площадь, Проектная площадь, Общая площадь Квартиры могут отличаться от фактических площадей, что является допустимым и не является существенным.

2.4. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства без чистовой отделки с предусмотренными проектной документацией инженерными коммуникациями. Подробные характеристики Объекта долевого строительства описаны в Ведомости отделки Объекта долевого строительства и инженерного оборудования (Приложение №2)*,* которая является его неотъемлемой частью.

2.5. Окончательная (фактическая) общая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным кадастрового учета и фиксируются Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.6. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома и вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) Жилого дома на основании:

2.6.1. Договора аренды земельного участка №52-2022 от 17.03.2022г., зарегистрированного Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 30.03.2022г. за № 90:22:010223:3834-91/052/2022-3;

2.6.2. Разрешения на строительство №91-RU93308000-2242-2022 от 02.08.2022г., выданного Минитерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым;

2.6.3. Проектной документации на строительство по объекту «Многоквартирные жилые дома со встроенно – пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г.Симферополь, ул.Воровского, 24 (земельный участок с кадастровым номером 90:22:010223:3834)», прошедшей негосударственную экспертизу - *Положительное заключение некгосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий №91-2-1-3-041582-2022 от 27.06.2022г.,* *выданное Акционерным обществом «Кубанский центр сертификации и экспертизы «Кубань-Тест» (свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий №RA.RU.611903 от 21.12.2020г.);*

2.6.4. Проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства,

При необходимости, вышеуказанная документация может уточняться, дополняться и/или продлеваться в ходе строительства Жилого дома, что не требует внесения соответствующих изменений в настоящий Договор при условии отсутствия существенного влияния этих уточнений и дополнений на объем прав и обязанностей сторон Договора.

2.7. Перед заключением настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с документами, указанными в пп.2.6.1 – 2.6.4 настоящего Договора, в т.ч. с проектной декларацией.

2.8. **Передача Квартиры** Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи **не позднее 31 марта 2025 года включительно**, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры. В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства Уведомление об окончании строительства и готовности к передаче Квартиры по Акту приема-передачи в срок, указанный в таком Уведомлении (далее «Уведомление»).

2.9. Планируемый срок ввода Жилого дома в эксплуатацию: не позднее **30 сентября 2024 года.**

Указанный срок может быть перенесен, но не более чем на два квартала. Застройщик вправе завершить строительство (получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию) Жилого дома ранее (досрочно) указанного срока.

Плановый срок окончания строительства Жилого дома автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом государственного, муниципального органа, при этом срок передачи Квартиры продлевается на тот же срок.

2.10. Стороны обязуются не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обратиться в регистрирующий орган для его регистрации, при условии предоставления Участником долевого строительства документов, предусмотренных настоящим Договором и законом и необходимых для осуществления государственной регистрации.

**3. Цена договора, срок и порядок уплаты денежных средств**

3.1. Под Ценой настоящего Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства. Цена настоящего Договора также включает в себя оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), без НДС.

Цена Договора определена исходя из Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.3 настоящего Договора и включающей площадь лоджий, балконов, террас с применением понижающих коэфициентов.

3.3. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в сроки, согласованные в Приложении №3 к настоящему Договору, при этом любой платеж по настоящему Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора и не позднее 3 (Третьего) рабочего дня, предшествующего предполагаемой дате ввода в эксплуатацию Объекта строительства в эксплуатацию. Допускается досрочное исполнение обязательств Участником долевого строительства по оплате Цены Договора, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

3.4. Участник долевого строительства (Депонент) обязуется внести денежные средства (депонируемую сумму) в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по Договору Эскроу для учета и блокирования денежных средств Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены настоящего Договора в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

3.4.1. Эскроу-агент/Акцептант: РНКБ Банк (публичное акционерное общество), место нахождения: Российская Федерация, Республика Крым, 295000, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; адрес электронной почты: rncb@rncb.ru, номер телефона: +7 (3652) 550-500.

3.4.2. Участник/Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.4.3. Застройщик/Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Омега Салгир» (реквизиты счета для зачисления Депонируемой суммы: р/с 40702810140480002800, открытый в РНКБ Банк (ПАО), кор/счет 30101810335100000607, БИК 043510607).

3.4.4. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

3.4.5. Срок условного депонирования денежных средств: до 30.12.2024 года.

3.4.6. Депонируемая сумма перечисляется Банком (Эскроу-агентом) Застройщику (Бенефициару) не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту способом, предусмотренным Договором Эскроу, следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с 40702810140480002800, открытый в РНКБ Банк (ПАО), кор/счет 30101810335100000607, БИК 043510607, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый у Эскроу-агента залоговый счет Застройщика, открытый в РНКБ Банк (ПАО), кор/счет 30101810335100000607, БИК 043510607, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

3.5. После ввода Жилого дома в эксплуатацию, что должно подтверждаться разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, согласно ч.7.1 ст.18 Федерального закона №214-ФЗ требования, предусмотренные ст.15.4 Федерального закона №214-ФЗ, не применяются.

После ввода Жилого дома в эксплуатацию по договорам участия в долевом строительстве, заключенным до ввода Жилого дома в эксплуатацию, но не оплаченным в полном объеме до указанной даты, а также по договорам участия в долевом строительстве, заключенным после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и до осуществления государственного кадастрового учета Жилого дома – цена Договора должна быть оплачена Участником долевого строительства единовременно в размере всей суммы после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (оплата в рассрочку или частями не допускается) путем перечисления денежных средств на залоговый счет Застройщика, открытый Застройщиком в Банке (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счета эскроу), права по которому переданы в залог Банку. При этом, в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты договора участия в долевом строительстве (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства.

3.6. Участник долевого строительства обязуется при осуществлении платежей по настоящему Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве №О/1-\_\_-\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_г., НДС не облагается».

Обязательство Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается выполненным с момента зачисления денежных средств в полном объеме на счет эскроу, открытый в соответствии с п.3.4 настоящего Договора, а в случаях, предусмотренных п.3.5 настоящего Договора - на залоговый счет Застройщика. При этом оплата возможна третьим лицом.

Обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику долевого строительства возникает не ранее оплаты в полном объеме Участником долевого строительства Цены Договора.

3.7. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (любой ее части) до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Федеральным законом № 214-ФЗ, а также иные убытки, с этим связанные, в срок не позднее 3 (три) рабочих дня с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

3.8. Стороны также договорились, что Цена Договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных п.3.9, 3.14 настоящего Договора.

Для целей определения окончательной цены Договора сторонами используется Фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства. При этом, определение «общая площадь жилого помещения (квартиры)», указываемая в кадастровом (техническом) паспорте, при расчете стоимости Объекта долевого строительства применению не подлежит.

3.9. Цена Договора, указанная в пункте 3.2 настоящего Договора, подлежит изменению в случаях, если по окончании строительства в результате проведения обмеров на основании данных кадастрового учета фактическое значение Фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства превысит или окажется меньше Проектной общей приведенной площади Квартиры более чем на 1 (один) квадратный метр. При этом Цена Договора увеличивается или, соответственно, уменьшается на сумму, определяемую как произведение показателя стоимости одного квадратного метра Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, который составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб.** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), на разницу между Фактической и Проектной общей приведенной площадями Квартиры.

Цена Договора, указанная в п.3.2 настоящего Договора, подлежит увеличению в случаях, если по инициативе Участника долевого строительства после подписания Договора Сторонами согласованы иные условия оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (предусмотрена отсрочка оплаты, продлен график внесения платежей и т.д.).

3.10. После получения данных кадастрового учета Объекта долевого строительства Застройщик, при наличии обстоятельств, указанных в п.3.9 настоящего Договора, направляет Участнику долевого строительства уведомление о проведении окончательных расчетов по настоящему Договору в связи с увеличением или, соответственно, уменьшением Фактической общей приведенной площади Квартиры относительно ее Проектной общей приведенной площади с указанием окончательной общей площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора.

3.11. В случае превышения значения Фактической общей приведенной площади Квартиры по отношению к Проектной общей приведенной площади Квартиры, Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента направления Застройщиком письменного уведомления Участнику долевого строительства об изменении Цены Договора, но не позднее подписания Сторонами Акта приема – передачи Объекта долевого строительства. При этом, в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего Договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства. Доплата цены Договора осуществляется путем перечисления денежных средств на залоговый счет Застройщика, открытый Застройщиком в Банке (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счета эскроу), права по которому переданы в залог Банку.

3.12. В случае уменьшения значения Фактической общей приведенной площади Квартиры по отношению к Проектной общей приведенной площади Квартиры, возврат разницы между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 3.9 настоящего Договора осуществляется Застройщиком в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения письменного требования от Участника долевого строительства и наступления обстоятельств, предусмотренных п.3.4.6 Договора, (срок для возврата исчисляется с даты события, которое наступит позже) путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника. В требовании должны быть полностью указаны реквизиты банковского счета и к заявлению приложен оригинал справки банка об открытии такого счета.

3.13. Стороны не составляют и не подписывают каких-либо дополнительных соглашений к настоящему Договору по поводу исполнения обязанностей, предусмотренных пунктами 3.8 - 3.12 настоящего Договора. Такие изменения не являются существенным изменением условий договора участия в долевом строительстве.

3.14. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора может быть изменена по соглашению Сторон до получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 25%,

- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 25%,

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменением действующего законодательства,

- внесения изменений в Объект долевого строительства по согласию Сторон.

В случае недостижения соглашения Сторонами по вопросу об изменении Договора с целью приведения его в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами, договор может быть расторгнут или изменен по решению суда и на условиях, установленных ст.451 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.15. В случае несоблюдения Участником долевого строительства срока оплаты, указанного в п.3.3 настоящего Договора, после ввода Жилого дома в эксплуатацию оплата по заключенному Договору должна быть произведена Участником долевого строительства единовременно в размере всей суммы после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (оплата в рассрочку или частями не допускается) на залоговый счет (без открытия счета эскроу) Застройщика, открытый Застройщиком в Банке (для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счета эскроу), права по которому переданы в залог Банку. При этом, в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего Договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства.

3.16. В случае, если в результате исполнения настоящего Договора фактические расходы Застройщика на строительство (создание) Жилого дома оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены Договора, (экономия Застройщика), что не повлияло на качество Объекта долевого строительства, Застройщик имеет право на оплату цены Договора в полном объеме, распределение полученной Застройщиком экономии между сторонами Договора не производится.

3.17. Услуги Застройщика передаются Участнику долевого строительства в момент подписания Акта приема-передачи Квартиры. Под денежными средствами, поступившими на оплату услуг Застройщика, понимается разница между денежными средствами, поступившими от Участника долевого строительства и фактически израсходованными на оплату затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется на дату ввода Жилого дома в эксплуатацию.

На основании пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ по взаимному согласию Сторон Застройщик не выставляет счет-фактуру Участнику долевого строительства.

**4. Права и обязанности сторон**

*4.1. Застройщик обязуется:*

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Сдача Жилого дома в эксплуатацию подтверждается разрешением на ввод в эксплуатацию. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п.2.9 настоящего Договора срок, что влечет изменение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения такого срока письменно уведомляет Участника долевого строительства об изменении срока и направляет Участнику для подписания дополнительное соглашение об изменении условий настоящего Договора.

Об изменении предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства Стороны должны подписать дополнительное соглашение.

В случае, если в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения информации и предложения, предусмотренных настоящим пунктом, Участник долевого строительства не направит в адрес Застройщика отказ от изменения срока передачи Объекта долевого строительства, изменение срока считается согласованным Участником долевого строительства.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участнику долевого строительства для ознакомления документы согласно перечня, указанного в п.2 ст.20 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

4.1.3. После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема – передачи, не позднее срока, указанного в п.2.8 Договора, при условии полной оплаты им окончательной Цены Договора и проведения всех взаиморасчетов, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязанностей по настоящему Договору, в том числе, обязанностей, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

4.1.4. В соответствии с п.3 ст.8 Федерального Закона №214-ФЗ Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям проектной документации, строительных норм и правил (СНиП), технических регламентов и иных нормативно-правовых актов в сфере строительства, действующих на момент заключения Договора, и пригодного для его использования в соответствии с назначением.

4.1.6. В случае обнаружения при передаче Объекта долевого строительства или в ходе его эксплуатации в течение гарантийного срока строительных недостатков, возникших по вине Застройщика, устранять их в разумные сроки по письменному требованию Участника долевого строительства.

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства при подписании Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика предоставления документов, предоставление которых не предусмотрено действующим законодательством, и документов, оформление которых не относится к компетенции Застройщика.

4.1.8. Застройщик обязуется выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора, так и в силу требований действующего законодательства Российской Федерации.

*4.2. Участник долевого строительства обязуется:*

4.2.1. Уплатить все причитающиеся денежные средства по настоящему Договору, в том числе Цену Договора в размере, сроки, способом и в порядке в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, а также установленных в иных разделах Договора.

4.2.2. После получения письменного уведомления Застройщика принять Объект долевого строительства по Акту приема - передачи в предусмотренный Договором срок, но не позднее срока, указанного в данном уведомлении.

4.2.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также с оформлением и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства (в том числе: расходы по нотариальному удостоверению сделки, в случае необходимости, услуг БТИ, регистрации в регистрирующем органе, оплате государственных пошлин, сборов и иных возможных платежей).

4.2.4. Явиться лично или обеспечить явку своего уполномоченного нотариально удостоверенной доверенностью представителя в орган регистрации прав и предоставить в этот орган полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки. Во исполнение обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Участник долевого строительства вправе заключить с третьим лицом возмездный договор об оказании содействия в регистрации настоящего Договора и/или права собственности на Квартиру, предоставив при этом документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для регистрации настоящего Договора и/или права собственности на Квартиру в органе регистрации прав.

После принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи либо оформления Застройщиком одностороннего акта в случаях, предусмотренных п.5.6 настоящего Договора, оплачивать выставленные счета по оказанию коммунальных и иных услуг в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Не позднее 5 (пяти) дней от даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить договоры с ресурсоснабжающими и управляющей организациями.

4.2.5. До государственной регистрации Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства обязан:

- не проводить в Объекте долевого строительства и на лестничной площадке работы, связанные с отступлением от проектной документации, в т.ч. не производить перепланировку (демонтаж и (или) устройство простенков, несущих стен; устройство или закрытие проемов в несущих стенах и т.д.),

- не производить изменение целевого назначения помещений: жилая комната, кухня, санузел, балкон и лоджия;

- не осуществлять складирование строительного мусора на лестничной клетке, коридорах и придомовой территории, производить вывоз строительного мусора и бытовых отходов своими силами и за свой счет.

- запрещается хранение в квартире, на лестничной клетке и коридорах горючих, легковоспламеняющихся и вредных химических веществ, материалов и оборудования.

- не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в т.ч. любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений (включая кондиционеры), любые работы, затрагивающие внешний вид конструкций фасада жилого дома, а также изменение архитектурно - цветового решения фасада жилого дома) без письменного разрешения Застройщика.

4.2.6. При необходимости самостоятельного проведения Участником долевого строительства ремонтно-отделочных работ в Объекте долевого строительства до его принятия по акту приема-передачи, Застройщик вправе предоставить Участнику долевого строительства доступ в Объект долевого строительства на основании предварительного акта приема - передачи Объекта долевого строительства под отделку, подписанного Сторонами. Предварительный акт приема - передачи Объекта долевого строительства под отделку не является актом приема – передачи Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства и не заменяет собой Акт приема-передачи Объекта долевого строительства по Договору. С момента подписания предварительного акта приема - передачи Объекта долевого строительства под отделку, Участник долевого строительства несет ответственность за сохранность Объекта долевого строительства и инженерного оборудования в нём, а также несет ответственность перед третьими лицами в случае нанесения вреда их имуществу. При этом, в случае уменьшения Фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства вследствие выполнения им ремонтно-отделочных работ в Объекте долевого строительства после проведения органом технического учета его фактических обмеров, Участник долевого строительства не вправе предъявлять требование к Застройщику по изменению Цены Договора по причине несоответствия данных первичной инвентаризации данным последующих обмеров Объекта долевого строительства, проведенных Участником долевого строительства или привлечёнными ими третьими лицами.

4.2.7. Своевременно являться по письменным уведомлениям Застройщика для решения организационных вопросов по исполнению Договора, а также, при необходимости, присутствовать при всех мероприятиях, требующих личного участия.

4.2.8. Уступать права требования по Договору только после уплаты Участником долевого строительства Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2.9. Представить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга на приобретение недвижимости, а также иные документы, необходимые для осуществления регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства, предоставление которых зависит от Участника долевого строительства. Все негативные последствия, связанные с непредставлением таких документов или предоставлением недействительных документов, в том числе возможный отказ в регистрации Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

4.2.10. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора, в том числе направленных последним на адрес электронной почты, указанный Участником в настоящем Договоре.

4.2.11. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4.2.12. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в т.ч. при получении уведомления о досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Квартиры, принять Квартиру по Акту приема-передачи не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.2.13. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) о любых изменениях своих персональных данных, адреса, банковских реквизитов, контактного телефона, адреса электронной почты, паспортных данных и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. Действия, совершенные с использованием данных, имеющихся у Застройщика до получения уведомления об их изменении, являются действительными и засчитываются в исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

4.2.14. Осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства за свой счет.

4.2.15. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

4.2.16. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для участников долевого строительства законодательством Российской Федерации.

4.2.17. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с настоящим Договором в полном объеме и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

*4.3. Права Застройщика:*

4.3.1. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проектную документацию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.3.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ.

4.3.3. Самостоятельно без какого-либо согласования с Участником долевого строительства заключать аналогичные договоры, в том числе в отношении нежилых помещений, с любыми третьими лицами относительно иных объектов долевого строительства, расположенных в Жилом доме, а также инвестиционные и иные предусмотренные законом договоры для обеспечения строительства (создания) Жилого дома.

4.3.4. Осуществлять строительство (создание) Жилого дома собственными силами или силами привлеченных подрядчиков по своему усмотрению.

4.3.5. Застройщик вправе не осуществлять передачу Квартиры Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником своих обязательств согласно раздела 3 Договора.

4.3.6. Требовать от Участника долевого строительства надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и иными законодательными актами.

*4.4. Права Участника долевого строительства:*

4.4.1. Вправе требовать от Застройщика надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и иными законодательными актами Российской Федерации.

4.4.2. Вправе получить в собственность Объект долевого строительства при условии надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

**5. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику**

5.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору указан в п.2.8 настоящего Договора. Застройщик вправе досрочного исполнить свои обязательства, при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

5.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного п.2.8 настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства, в том числе в случае досрочного исполнения своих обязательств, направляет Участнику долевого строительства Уведомление о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.3. Уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника долевого строительства или вручается ему лично под расписку.

Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения Уведомления.

5.4. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

В случае выявления при осмотре Квартиры несоответствия ее характеристик как Объекта долевого строительства условиям Договора, Стороны составляют Акт о недостатках, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о недостатках дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Квартиру и подписать Акт приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения повторного уведомления Застройщика о готовности к передаче Квартиры.

Выявление недостатков Объекта долевого строительства, не связанных с несоответствием Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства и не делают Объект не пригодным для использования по назначению, а также недостатки отделки и/или комплектации Объекта, не является основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства. Изменение размера площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения или уменьшения по сравнению с Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства (с учетом п.11.15 Договора) не является существенным и не является основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства или предъявления претензий к качеству.

5.5. С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5.6. В соответствии с пунктом 6 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ при уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором/Уведомлением срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик, по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для передачи Квартиры, в т.ч. в случае досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Нарушение Участником долевого строительства срока принятия Квартиры влечет обязанность Участника долевого строительства возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для принятия Квартиры Участником долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства Уведомления, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. Односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

5.7. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора.

5.8. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего Договора Застройщик не мог не знать, и в состоянии, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора, проектной документации, градостроительным и техническим регламентам. При этом Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что Объект долевого строительства передается ему для последующего самостоятельного проведения за свой счет отделочных работ.

5.9. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

**6. Гарантия качества**

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также настоящему Договору.

6.2. Гарантийный срок на:

а) Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

б) технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Жилого дома;

в) имущество, входящее в комплектацию Квартиры: двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку и т.п. будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

6.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, приведшим к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также 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 (включая переустройство, перепланировку), проведенного самими 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.

6.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за изменения (ухудшение) его качеств.

**7. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

7.2. Все изменения (дополнения) к настоящему Договору заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

7.3. Договор прекращает свое действие:

- по соглашению Сторон;

- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;

- по решению суда.

7.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- в случае неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;

- в случае неисполнения Застройщиком, предусмотренных п.6.3 настоящего Договора обязанностей по устранению недостатков Квартиры, приведших к ухудшению качества и делающих Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;

- в случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

- наличия требования кредитора о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и обращении взыскания на право аренды Земельного участка и строящегося Жилого дома, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях,

- в иных случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства Жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации Жилого дома, в том числе существенного изменения размера Квартиры, с учетом положений пункта 10.15 Договора;

- в иных случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

7.5. Застройщик вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:

- при единовременной оплате Цены договора – в случае просрочки внесения платежа Участником в течение более чем 2 (два) месяца;

- при оплате Цены договора путем внесения платежей в предусмотренный Договором период (частями) – в случае нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца,

- при отказе Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства или расторжении Эскроу-агентом указанного договора с Участником долевого строительства,

- в иных случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

7.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п.7.5 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

7.7. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, осуществляется в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором Эскроу.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательств Сторон провести расчеты в связи с исполнением и расторжением Договора.

7.9. Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, если Застройщик надлежаще исполняет условия Договора.

7.10. Расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства возможно до оформления Акта приема-передачи Квартиры только с согласия Застройщика. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере 10 % (десять процентов) от цены Договора, указанной в п.3.2 Договора. Расторжение настоящего Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

7.11. В случае расторжения (прекращения) настоящего Договора по требованию или по вине Участника долевого строительства при возврате Застройщиком денежных средств Участнику Участник обязан оплатить за свой счет соответствующую комиссию банка, взимаемую банком при осуществлении данной банковской операции. При этом, Участник долевого строительства согласен с тем, что сумма комиссии банка может быть оплачена за счет ее удержания из суммы перечисляемых Застройщиком Участнику денежных средств.

7.12. В соответствии с действующим законодательством заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора участия в долевом строительстве может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение Договора. В случае если сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с описью вложения, а при расторжении Договора в судебном порядке – копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении настоящего Договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение.

**8. Ответственность сторон**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх суммы неустойки.

8.2. В случае нарушения установленного настоящим Договорам срока внесения платежа Участник долевого строительства по требованию Застройщика уплачивает неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ЦБ РФ), действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик по требованию Участника долевого строительства уплачивает неустойку (пени) в размере двойной величины 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.4. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных разделом 3, п.4.2.2, 4.2.11, 4.2.12 настоящего Договора, обязательства Застройщика по передаче Квартиры не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственности за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры.

В случае необоснованного уклонения / отказа / непринятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии со ст. 405 Гражданского кодекса Российской Федерации Застройщик освобождается от ответственности за просрочку по передаче Объекта долевого строительства на период действия просрочки на стороне Участника долевого строительства. При этом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику причиненные этим убытки.

8.5. В случае нарушения требований п.4.2.5 настоящего Договора Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан уплатить штраф в размере 100 000 руб. (сто тысяч рублей 00 коп.) за каждый выявленный факт нарушения, а также уплатить средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

8.6. Застройщик имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в следующих случаях:

8.6.1. Если другие работы, не входящие в обязанности Застройщика, но связанные со строительством Жилого дома, Объекта долевого строительства, задерживают выполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору.

8.6.2. В случае принятия органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления законов и (или) иных нормативных правовых актов, а также, в случае если в действующие на момент заключения настоящего Договора законы и (или) иные нормативные правовые акты будут внесены такие изменения, которые воспрепятствуют исполнению обязательств в определённые настоящим Договором сроки.

8.6.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

**9. Уступка прав по Договору**

9.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по настоящему Договору третьему лицу только после полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, но в любом случае при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка права требования оформляется отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав по настоящему Договору допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.3. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке, штрафам, по процентам за пользования чужими денежными средствами, по иным штрафным санкциям отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства, допускается только с письменного согласия Застройщика. Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий Договор не был бы заключен Застройщиком. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 статьи 11 Федерального закон № 214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования только по неустойке, по процентам за пользование чужими денежными средствами, по иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему Договору отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства, не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без какого- либо пояснения в принятии Застройщиком такого решения.

Уступка права требования по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору (уступка отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства) без согласия Застройщика является ничтожной и не влечет юридических последствий.

9.3.1. В случае совершения Участником долевого строительства уступки права требования по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору (уступка отдельно от основного обязательства – права требования передачи Объекта долевого строительства) без согласия Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере тридцать процентов от цены Договора.

9.4. Уступка прав по Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Расходы, связанные с государственной регистрацией несут Участник долевого строительства или новый участник по соглашению между ними. Порядок и стоимость услуг, связанных с оформлением документов по уступке права требования, регулируется отдельным договором, заключаемым Сторонами, на отдельных условиях.

9.5. В течение 7-ми календарных дней с даты государственной регистрации уступки прав по Договору Участник долевого строительства / новый участник долевого строительства обязуется передать Застройщику копию зарегистрированного договора уступки и оригинал Выписки из ЕГРН, подтверждающую такую регистрацию. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства, в том числе причинения ущерба третьим лицам и Застройщику.

**10. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор). Освобождение от ответственности**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

10.2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние
и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора
и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать
от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам Стороны относят: массовые беспорядки, забастовки, война, военные и \ или боевые действия, стихийные бедствия (пожар, наводнение, землетрясение и другие, в т.ч. природные и климатические явления); массо-вые заболевания (эпидемия, пандемия), военная, экономическая блокада, карантин, любое иное полное или значительное ограничение осуществления хозяйственной деятельности юридических, физических лиц, перемещения физический лиц, транспортного сообщения, действия или бездей-ствие государственных органов и органов местного самоуправление, в том числе органов испол-нительной власти, изменения в нормативной и законодательной базе, затрудняющих, вводящих в действие дополнительные требования или ограничения, ограничивающих или делающих невоз-можным дальнейшее исполнение настоящего Договора, иным способом влияющих на исполне-ние обязательств Сторон, а также любые другие обстоятельства, если данные обстоятельства фак-тически повлияли на исполнение обязательств по настоящему Договору.

10.3. Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему Договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего Договора. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является заключение Торгово-промышленной палаты РФ (регионального представительства), иного компетентного государственного органа РФ или законодательный, нормативно – правовой, региональный акт органа государственной власти РФ, органа местного самоуправления.

10.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

10.5. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более
90 (Девяносто) календарных дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего Договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего Договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за 1 (Один) месяц
до отказа от исполнения условий настоящего Договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего Договора не применяется в случаях, отличных
от описанного в настоящем пункте.

**11. Прочие условия**

11.1. Досрочное внесение Участником долевого строительства платежей не влияет на порядок, и сроки исполнения Застройщиком своих обязательств, установленных Договором.

11.2. За Участника долевого строительства платежи может производить третье (юридическое и/или физическое) лицо с указанием следующих данных: назначение платежа, за кого произведен взнос, номер и дата договора. Внесение платежей за Участника долевого строительства не влечет перехода прав и обязанностей Сторон по Договору.

11.3. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект строительства Жилого дома, в изменение границ земельного участка в соответствии с законодательством Российской Федерации, а Участник долевого строительства согласен на корректировку и изменение границ, конфигурации, площади Земельного участка, дополнения и изменения, вносимые в проект строительства Жилого дома. Стороны согласовали, что при отсутствии изменения проектных характеристик Объекта долевого строительства внесения изменений в настоящий Договор не требуется.

11.4. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в составе Жилого дома согласно проекту строительства предусмотрено строительство иных обособленных встроено-пристроенных (нежилых коммерческих) и иных помещений, которые не входят в состав общего имущества собственников.

11.5. По окончании строительства Жилому дому будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации. Фактическая площадь Квартиры подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Жилого дома, номер Квартиры и Фактическая площадь Квартиры по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

11.6. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, в том числе по оплате неустоек (пеней) штрафов, предусмотренных Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

11.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик, после передачи - Участник долевого строительства. В случае передачи Объекта долевого строительства под отделку Участнику долевого строительства риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства переходит к такому Участнику с момента подписания предварительного акта приема – передачи Объекта долевого строительства под отделку (ст.211 Гражданского кодекса Российской Федерации).

11.8. С момента передачи Объекта долевого строительства его текущий и капитальный ремонт, оплата за содержание, техническое обслуживание, предоставленные коммунальные услуги и услуги ресурсоснабжающих организаций, оплата за текущий и капитальный ремонт общего имущества Жилого дома производятся самостоятельно Участником долевого строительства согласно заключенным между ним и управляющими, эксплуатирующими и специализированными организациями договорам.

11.9. В случае банкротства, ликвидации или реорганизации Участника долевого строительства - юридического лица, смерти, объявления в судебном порядке умершим Участника долевого строительства - физического лица, его права и обязанности по настоящему Договору переходят к правопреемникам такого Участника долевого строительства.

11.10. В случае смены реквизитов Стороны обязаны в 10-дневный срок уведомить друг друга в письменной форме. В случае неисполнения данной обязанности виновная Сторона несет все связанные с этим неблагоприятные последствия. Уведомления, направленные другой Стороной по прежнему адресу Стороне, не сообщившей об изменении своих реквизитов, считаются направленными по действительному адресу места нахождения Стороны, а не уведомившая сторона считается надлежаще извещенной.

11.11. Споры, возникшие между Сторонами, решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор подлежит разрешению в судебном порядке.

11.12. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 календарных дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии направляются по средствам почтовой связи и/или службы доставки, заказными письмами с уведомлением о вручении либо под расписку по юридическому адресу Застройщика, указанного в разделе 12 настоящего Договора. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

Допускается дополнительное извещение Застройщиком Участника по вопросам, связанным с исполнением Договора путем отправки сообщения SMS на следующий мобильный телефон Участника долевого строительства и/или на электронную почту.

11.13. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества блоков Жилого дома, изменения конфигурации и/или расположения Жилого дома, изменения в отношении количества этажей, общей площади объектов долевого строительства в Жилом доме, в т.ч. коммерческого назначения и их функционального назначения, изменения в технологию строительства, состава и/или марки строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава и/или марки оборудования, архитектурных решений, элементов благоустройства прилегающей территории, при условии, что по завершении строительства Жилого дома в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными и не требующими изменения Договора.

11.14. В процессе строительства Жилого дома возможны изменения и отклонения параметров помещений, входящих в состав Жилого дома. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению Цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п.3.9 настоящего Договора.

11.15. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение Фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади в любую сторону более чем на 5 % (пять процентов*).*

Не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Жилого дома изменение Фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства в любую сторону менее чем на 5 % (пять процентов) от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.3 настоящего Договора, и не является существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилом доме и/или Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

11.16. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к нему им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент подписания Договора он ознакомлен со сведениями, содержащимися в Проектной декларации на Жилой дом. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толкований его условий были ему разъяснены до подписания Договора. Участник подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обязательств по нему, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.17. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г. даёт согласие Застройщику (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку персональных данных Участника долевого строительства, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается в смысле Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г.), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора (а также в случае его расторжения). Участник долевого строительства уведомлен, что выданное согласие на обработку персональных данных может быть отозвано им в письменной форме. Участник долевого строительства также даёт своё согласие на обработку его персональных данных третьими лицами, по поручению Застройщика, в том же объеме действий (без ограничений), что и сам Застройщик. Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В случае уступки прав по настоящему Договору или расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

11.18. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право информировать Участника долевого строительства о деятельности Застройщика, в т.ч. направлять информацию рекламного характера, используя любые каналы связи, включая отправку SMS-сообщений на номера мобильного телефона Участника долевого строительства, почтовыми отправлениями, телеграммами, голосовыми сообщениями, сообщениями по электронной почте и другими средствами связи согласно реквизитам Участника долевого строительства. Участник долевого строительства в любое время может отказаться от получения информации о деятельности Застройщика, в т.ч. рекламного характера, путем направления в адрес Застройщика письменного уведомления почтовой связью заказным письмом.

11.19. Любая информация (в т.ч. юридическая, финансовая, техническая, коммерческая), связанная с заключением и исполнением настоящего Договора, является конфиденциальной и не может быть передана третьим лицам любой из Сторон без письменного согласия другой Стороны настоящего Договора. За разглашение конфиденциальной информации третьим лицам без получения на то письменного согласия друг друга Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.20. Вопросы, не нашедшие своего отражения в Договоре, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

11.21. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**12. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»****Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик** **«Омега Салгир»**295053 Республика Крым, г.Симферополь, ул.Воровского, 24, каб.7ОГРН 1199112020469ИНН / КПП 9102261304 / 910201001р/с 40702810140480002800 в РНКБ Банк (ПАО)БИК 043510607Кор.счет. №30101810335100000607**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.А.Пилипенко** | **«Участник долевого строительства»****Гражданин(ка) РФ****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_.\_\_\_.\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ паспорт \_\_\_\_ \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_ - \_\_\_\_, зарегистрированный(-ая) по месту жительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

 **Приложение №1**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№О/1/\_\_-\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.**

**План Объекта долевого строительства**

Жилое помещение (квартира) строительный № \_\_, проектная общая приведенная площадь \_\_\_\_\_ кв.м., расположенное на \_\_\_ этаже Блока \_\_\_ объекта строительства - «Многоквартирные жилые дома со встроенно – пристроенными помещениями по адресу: Республика Крым, г.Симферополь, ул.Воровского, 24 (земельный участок с кадастровым номером 90:22:010223:3834)».

**План \_\_-го этажа**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»****Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик** **«Омега Салгир»****Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.А.Пилипенко** | **«Участник долевого строительства»** |

**Приложение №2**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№О/1/\_\_-\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.**

**Ведомость отделки и инженерного оборудования**

Технические характеристики Объекта долевого строительства:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Потолок | Монолитное железобетонное перекрытие (без отделки) | Устройство электросети и электроприборов | Выполнена прокладка питающей сети от этажного щита в квартиру, установлен квартирный щит. Электрооборудование (розетки, выключатели, патроны, автоматы) и внутриквартирная разводка - отсутствует |
| Двери | Входные двери – металлическиеВнутриквартирные двери – отсутствуют  | Отопление | Разводка отопления внутриквартирная с установкой стальных панельных радиаторов с терморегуляторами |
| Остекление | Оконные блоки - металлопластиковый профиль с однокамерным стеклопакетом  | Водопровод, канализация | Предоставлены точки подключения к сетям водопровода и канализации без трубной разводки к приборам внутри помещения (с возможностью дальнейшего подключения). |
| Стены | Внутренние стены и перегородки – газобетонный блок. | Вентиляция | Предоставлены точки подключения без разводки вентиляционных коробов по помещению – уточню |
| Полы | цементно- песчаная стяжка (за исключением санузлов) |
| Отделка стен | Отсутствует | Кондиционирование | На фасаде предоставлено место расположения (корзина) для размещения кондиционера |
| Установка счетчиков учета  | Электроэнергии, холодной, горячей воды, поквартирный прибор учета тепла |

 Перечень отделки и внутриквартирного оборудования указан в соответствии с проектной документацией на вышеуказанный многоквартирный дом.

В случае изменения в ходе строительства дома какой-либо из вышеуказанных технических характеристик Объекта долевого строительства Стороны заключают дополнительное соглашение об уточнении данных характеристик.

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
|  **«Застройщик»****Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик** **«Омега Салгир»****Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.А.Пилипенко** | **«Участник долевого строительства»** |

**Приложение №3**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№О/1/\_\_\_-\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2022г.**

**График платежей**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Размер платежа (руб)** | **Дата оплаты** |
| 1 |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **Итого:** |  |  |

**Подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»****Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик** **«Омега Салгир»****Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.А.Пилипенко** | **«Участник долевого строительства»** |