**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

г. Томск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилой комплекс - Московский»** в лице директора Неганова Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»** с одной стороны и

**Гражданин (-ка) РФ** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО, дата рождения, место рождения, паспорт РФ, дата и место выдачи, код подразделения, адрес регистрации), именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок, своими силами и (или) с привлечением иных лиц, построить (создать), в соответствии с проектной и разрешительной документацией, **Многофункциональный жилой комплекс с элементами торгово-бытового обслуживания населения по адресу: Московский тракт, 109б, стр.4 в г. Томске. Корректировка. 2 этап (здание 3), (адрес строительный)** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный п. 1.4. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется оплатить в порядке и сроки, установленные настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства по акту приема- передачи.

Почтовый адрес Объекта будет уточнен Сторонами в акте приема-передачи, после постановки объекта на государственный кадастровый учет и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию (далее по тексту «Объект»).

* 1.2. Застройщик осуществляет застройку земельного участка с кадастровым номером: 70:21:0200014:2212, площадью 17 667 кв.м., вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Хранение автотранспорта. Бытовое обслуживание. Магазины. Гостиничное обслуживание. Спорт. Для эксплуатации нежилого здания (склад, офисы), принадлежащего ему на праве собственности, номер и дата государственной регистрации права: № КУВИ-001/2022-170823950 от 29.09.2022г.

1.3. Участник долевого строительства уведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером 70:21:0200014:2212, площадью 17 667 кв.м., по адресу: Томская область, г. Томск, Кировский район, Московский тракт, 109б, стр.4, находится в залоге у ПАО Сбербанк на основании договора об ипотеке № ДИ03-440B00907MF от 20.09.2022, зарегистрированного в установленном порядке уполномоченным органом.

1.4. Объект долевого строительства - квартира (жилое помещение) и общее имущество в жилом здании, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого здания, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства при условии исполнения им всех принятых на себя договорных обязательств.

Объектом долевого строительства по настоящему договору является **- одна квартира** (жилое помещение), расположенная в **Многофункциональный жилой комплекс с элементами торгово-бытового обслуживания населения по адресу: Московский тракт, 109б, стр.4 в г. Томске,** (адрес строительный), имеющая следующие основные характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Назначение (жилое/  нежилое) | Номер помещения | Количество комнат | Этаж | Общая проектная площадь квартиры (без учета балконов, лоджий) (кв. м.) | Проектная площадь лоджий (кв.м.) | Общая проектная приведенная площадь квартиры, в том числе лоджия с К=1 (кв. м.) |
|  |  |  |  |  |  |  |

Общая проектная приведенная площадь квартиры (жилого помещения) состоит из суммы общей проектной площади помещения и проектной площади лоджии.

Планировка квартиры (жилого помещения) и местоположение Объекта долевого строительства на этаже жилого здания указаны в Приложении № 1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

При возникновении права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно возникает право собственности на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в жилом здании, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.5. Пределы использования Объекта долевого строительства:

Квартира (жилое помещение) - в соответствии со ст. 17 Жилищного Кодекса РФ.

1.6. Основные характеристики жилого здания согласно проектной документации:

- вид - жилое здание;

- назначение - жилое здание;

- этажность – 24 этажей. 1 этаж - помещения для инженерных коммуникаций: технические помещения, пост пожарной охраны, комната ТСЖ; вестибюльная группа; 2,3- этаж - помещения офисов. Жилых этажей с 4-23, 24 этаж – технический чердак, с размещением в нем технических помещений и прокладной коммуникацией.

- общая площадь жилого здания – 6 969,71 кв. м.;

- материал наружных стен – с монолитным железобетонным каркасом;

- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;

- класс энергоэффективности – В (высокий);

- класс сейсмостойкости – 6 баллов.

Окончательное определение основных характеристик жилого здания и Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.7. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.8. Условие привлечения денежных средств участника долевого строительства по настоящему договору: размещение денежных средств участника долевого строительства на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

1.9. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

1.10. Право на оформление в общую совместную собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ.**

2.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **рублей, НДС не облагается**.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Банк «ФК Открытие» (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**: ПАО Сбербанк, место нахождения: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19.

Почтовый адрес: г. Томск, пр. Фрунзе, 90/1, Томское отделение №8616 ПАО Сбербанк. Телефон: (382-2) 44-68-32, 26-59-79

**Депонент:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилой комплекс - Московский»**

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей,

по следующей схеме:

2.1.1. Часть цены договора оплачивается Участником за счет **собственных** денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в течение **5-ти рабочих дней** с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области путем перечисления денежных средств по целевому назначению на специальный эскроу-счет, открытый Участником по договору счета эскроу в ПАО Банк Сбербанк (Эскроу-агент);

2.1.2. Оставшаяся часть цены договора в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек оплачивается Участником в течение 5-ти рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области за счет целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства ПАО Сбербанк (далее по тексту - Банк) на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года, заключенного в городе Томске между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (фио) и Банком – ПАО Сбербанк, находящимся по адресу: Адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, Филиал Банка: Сибирский банк ПАО Сбербанк. Почтовый адрес: г. Томск, пр. Фрунзе, 90/1, Томское отделение №8616 ПАО Сбербанк, Телефон: (382-2) 44-68-32, 26-59-79, лицензия на осуществление банковских операций от 11 августа 2015 года № 1481, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия Банка России на осуществление банковской деятельности №1481 от 11 августа 2015 года) (Далее -Кредитор), путем перечисления денежных средств по целевому назначению на специальный эскроу-счет, открытый Участником по договору счета эскроу в ПАО Сбербанк.

2.1.3 Исполнение обязательств по оплате Участником долевого строительства цены договора ранее даты государственной регистрации настоящего договора, не допускается. В случае оплаты Участником цены договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

2.2. Обязанность участника долевого строительства по уплате, обусловленной договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.3. Цена договора указанная в п. 2.1. настоящего договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. В цену договора входит: стоимость работ, связанных с оформлением земельного участка, со сбором исходных данных и приобретением технических условий для проектирования объекта, проектные работы, комплектация объекта инженерным и технологическим оборудованием, стоимость строительных материалов, механизмов, стоимость выполнения строительно-монтажных работ с учетом затрат на технический надзор, стоимость услуг Застройщика по строительству объекта. Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшиеся в виде разницы между ценой договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика и расходуется Застройщиком по своему усмотрению. Застройщик имеет право на получение полной цены Договора.

2.4. При заключении настоящего договора, Стороны принимают во внимание, что указанная в п.1.4. настоящего договора общая площадь Объекта долевого строительства в многоквартирном доме может отличаться от площади по данным фактических обмеров, которая устанавливается после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию по результатам фактических обмеров, но не более чем на 5 (пять) процентов, как в большую, так и в меньшую сторону. Отличие общей площади Объекта долевого строительства (любой из его частей: жилой и/или площади вспомогательных помещений, лоджий, балконов), определенной организацией технической инвентаризации и/или кадастровым инженером в результате фактических обмеров, от проектных величин, указанных в п.1.4. настоящего договора, в пределах величины отклонения, установленной настоящим пунктом Договора, не является нарушением Договора и не является основанием для пересмотра цены договора по требованию стороны (п.2.1.), и/или для предъявления претензий к Застройщику.

2.5. В соответствии со ст. 77, ст.77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Кредитором, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк-Кредитор – залогодержателем Объекта долевого строительства. Права Кредитора по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком-Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка-Кредитора.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

3.1. Права и обязанности Застройщика:

3.1.1. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию, **Многофункционального жилого комплекса с элементами торгово-бытового обслуживания населения по адресу: Московский тракт, 109б, стр.4 в г. Томске. Корректировка. 2 этап (здание 3), (адрес строительный)** и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, с качеством, соответствующим действующим строительными нормам и правилам.

3.1.2. После окончания строительства жилого здания и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, и исполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных пунктами 2.1. - 2.2. настоящего договора, передать в определенные договором сроки Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, указанный в п. 1.4. настоящего договора Объект долевого строительства и все необходимые документы для оформления права собственности. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи.

3.1.3. Застройщик допускает уступку Участником прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу в случае полной оплаты Участником Цены договора только с письменного согласия Застройщика. При этом Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора уступки прав и обязанностей, заключаемого с третьим лицом. Уступка прав и обязанностей по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента получения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства многоквартирного дома, о готовности объекта долевого строительства к передаче и сроках приема-передачи объекта, после чего согласование уступки прав и обязанностей по договору Застройщиком прекращается.

Уступка прав и/или перевод долга по Договору участия в долевом строительстве, которые Участник долевого строительства хотел бы совершить в пользу какого-либо третьего лица, допускается при условии письменного согласия Кредитора. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору

3.1.4. Не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства (даты досрочного исполнения), Застройщик обязуется направить по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу (или вручено Участнику лично под расписку), сообщение о завершении строительства жилого здания, о готовности Объекта долевого строительства к передаче и сроках приема-передачи объекта, в соответствии с п. 3.1.2. настоящего договора, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.5.9. настоящего договора.

3.1.5. Застройщик обязуется принять от Участника долевого строительства денежные средства, согласно главе 2.

3.1.6. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в следующем состоянии:

- с системой отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения;

- с выполненной внутренней электропроводкой, установленными выключателями, розетками;

- полы - в жилых комнатах, коридорах, кухне, ванной комнате, сан. узле – выравнивающая стяжка;

- потолки - без отделки;

- окна - наличие окон из профиля ПВХ и двухкамерных стеклопакетов;

- двери - наличие входной двери в квартиру, межкомнатные двери - отсутствуют.

- стены - в жилых комнатах, коридорах, кухне, ванной комнате и сан. узле - высококачественная штукатурка, шпатлевка;

- лоджии - наличие алюминиевого профиля с остеклением,

3.1.7. Застройщик имеет право в одностороннем порядке вносить изменения и дополнения в проект строительства жилого здания. При этом изменения в ходе строительства не являются существенными и не влекут возникновение у Участника долевого строительства права требования в силу ст.7 Закона № 214-ФЗ устранения недостатков, уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право без дополнительных распоряжений, согласований со стороны Участника долевого строительства, изменять проектную документацию, проектную декларацию и иные необходимые документы в части состава общего имущества в жилом здании.

3.1.8. Обязательства Застройщика по настоящему договору прекращаются в момент подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи.

3.1.9. Застройщик обязуется совершить необходимые действия и направить электронным способом необходимые документы для регистрации права собственности Участника долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области с использованием официального электронного ресурса.

3.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

3.2.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику денежные средства в размере, сроки и на условиях, указанных в главе 2 настоящего договора.

3.2.2. Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (семи) календарных дней с официальной даты заселения жилого здания (принятия Объекта), указанной Участнику долевого строительства Застройщиком в соответствии с п.3.1.4 настоящего договора, принять Объект долевого строительства, указанный в п. 1.4. настоящего договора, в состоянии, которое на момент передачи соответствует требованиям п.1.1., п.1.4., п.2.4., п.3.1.6. настоящего договора по акту приема-передачи. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты цены договора в полном объеме и подписания акта приема-передачи.

3.2.3. В случае обнаружения Участником долевого строительства, что Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства письменно уведомляет Застройщика о таких недостатках до подписания акта приема- передачи. После их устранения Участник долевого строительства обязуется принять квартиру в порядке, указанном в п.3.2.2. настоящего договора.

3.2.4. Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее 14 (четырнадцать) дней от даты подписания акта приема – передачи передать Застройщику необходимые документы в целях регистрации права собственности Участника долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области с использованием официального электронного ресурса.

3.2.5. Участник долевого строительства обязуется с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего акта нести бремя содержания Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства, включая расходы на содержание общего имущества жилого здания и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

3.2.6. Участник долевого строительства обязуется до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая возведение внутриквартирных перегородок, изменение разводки инженерных коммуникаций, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и самом многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания). В случае нарушения Участником долевого строительства настоящего пункта Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта по акту приема-передачи.

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

4.1 Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании подписываемого сторонами акта приема-передачи в течение установленного (определяемого) Договором срока, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального жилого комплекса с элементами торгово-бытового обслуживания населения по адресу: Московский тракт, 109б, стр.4 в г. Томске. Корректировка. 1 этап (здание 1), (адрес строительный) и исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору. К акту приема-передачи Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

4.2. Срок ввода в эксплуатацию **Многофункционального жилого комплекса с элементами торгово-бытового обслуживания населения по адресу: Московский тракт, 109б, стр.4 в г. Томске. Корректировка. 2 этап (здание 3), (адрес строительный) – первый квартал 2024 года.**

**Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – 01 марта 2024 года.** При досрочном исполнении обязательства Застройщика (досрочном вводе в эксплуатацию) по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик после надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, в течение двух месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в случаях и порядке, установленных законом.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме цены договора и подписания сторонами акта приема-передачи.

4.5. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания сторонами акта приема-передачи, если иное не установлено Законом 214-ФЗ или настоящим договором.

4.6. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

**5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

5.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам, иным обязательным требованиям в области строительства является разрешение на ввод в эксплуатацию **Многофункционального жилого комплекса с элементами торгово-бытового обслуживания населения по адресу: Московский тракт, 109б, стр.4 в г. Томске. Корректировка. 2 этап (здание 3), (адрес строительный)**.

5.3. Гарантийный срок нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования) составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

5.4. Указанный в п.5.3. настоящего договора гарантийный срок исчисляется с даты подписания сторонами акта приема-передачи.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (Приложение к акту приема- передачи Объекта долевого строительства).

5.6. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства, указанного в п.8.1. настоящего договора, независимо от причин, Застройщик не рассматривает претензии Участника долевого строительства, связанные с исполнением Застройщиком обязательств, вытекающих из настоящего договора, по данным (реквизитам), указанным в настоящем договоре.

5.7. Ни одна из сторон не несет ответственность перед другой стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленных действием непреодолимой силы или обстоятельствами, которые стороны не могли предвидеть или избежать.

5.8. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.9. Отказ Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства допускается исключительно на основании экспертного заключения о несоответствии Объекта долевого строительства установленным требованиям. Экспертная организация определяется соглашением сторон, затраты на экспертизу несет Участник долевого строительства. При не предоставлении Застройщику экспертного заключения о несоответствии Объекта долевого строительства установленным требованиям, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента указанного для передачи в сообщении Застройщика о завершении строительства жилого здания и сроках передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства считается уклонившимся от подписания акта приема-передачи.

5.10. В случае необоснованного (немотивированного уклонения, отсутствия Участника долевого строительства по указанным в настоящем договоре почтовому адресу, как равно заблокированного номера телефона или, если Участник долевого строительства не является абонентом указанного в настоящем договоре номера телефона) уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик, по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с объявленной Застройщиком в уведомлении даты заселения жилого здания, вправе составить односторонний акт приема- передачи. В данном случае Объект долевого строительства считается надлежаще принятым Участником долевого строительства с объявленной Застройщиком в уведомлении даты заселения жилого здания.

**6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

6.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор в любое время по соглашению Сторон.

6.2. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий договор путем отказа от исполнения настоящего договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

6.3. Участник долевого строительства имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

6.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в порядке и в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

6.5. В случае неявки Участника долевого строительства либо его представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области для осуществления государственной регистрации настоящего договора, в согласованный с Застройщиком срок, указанный в Уведомлении о явке на государственную регистрацию, настоящий договор считается незаключенным, не порождающим юридических последствий и может заключаться с другим лицом на данную квартиру (жилое помещение), без Уведомления Участника долевого строительства.

6.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ открытого у Кредитора. При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в документах эскроу-счета 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 Кредитора о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

**7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему договору в полном объеме.

При регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору, принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (Квартиру) одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании п.п. 3 п. 2 ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира считается находящейся в залоге у Кредитора. Залогодержателем завершенной строительством Квартиры является Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

7.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по государственной регистрации настоящего договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает факт того, что он лично ознакомлен с полным содержанием проектной декларации и изменений к ней, размещенных Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на сайте: НАШ ДОМ.РФ

7.4. Изменения к настоящему договору действительны, если они оформлены отдельным документом и подписаны обеими сторонами в соответствии с ГК РФ.

Участник долевого строительства обязан уведомить Кредитора 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-Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении

7.5. Стороны обязуются соблюдать полную конфиденциальность относительно всех финансово правовых взаимоотношений по настоящему договору.

7.6. Подписав настоящий договор Участник долевого строительства, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», предоставляет свои персональные данные и дает согласие на их обработку Застройщиком. Цель обработки персональных данных: исполнение настоящего договора, принятие решений или совершение иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участника долевого строительства или других лиц.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, паспортные данные, место регистрации и телефон.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласия: сбор, уточнение (обновление, изменения), систематизация, запись на электронные носители, накопление, хранение, использование, блокирование, распространение, уничтожение, использование при подготовке, составление и предоставление отчетности, предоставление регулирующим, контролирующим, надзорным и иным государственным органам и иным лицам в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, правовых актов РФ, актов министерств и иных федеральных органов исполнительной власти. Срок, в течение которого действует настоящее согласие: со дня подписания настоящего Договора и в течение пяти лет с даты подписания сторонами акта приема-передачи.

В случае если Участник долевого строительства подписал какой-либо документ (дополнительное соглашение к данному договору, акт приема-передачи и.т.д.) проставление на таком документе собственноручной подписи будет означать согласие Участника долевого строительства на обработку Застройщиком всех персональных данных, указанных в таком документе, в целях исполнения указанного документа.

7.7. Настоящий договор составлен в 4 (четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области, один экземпляр для Участника долевого строительства, один для Банка.

7.8. Приложение № 1 является неотъемлемой частью настоящего договора.

**8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.**

8.1. В случае изменения почтового адреса, телефона, фамилии, имени, отчества, иных личных данных, изменения наименования либо реквизитов документов (в том числе документов, удостоверяющих личность), указанных в настоящем договоре, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таких изменениях. Уведомление Участника долевого строительства должно быть, бесспорно, получено Застройщиком.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Вира»  Сокращенное наименование:  ООО СЗ «ЖК-Московский»  ИНН: 7017488244  КПП: 7701701001  ОГРН: 1217000009500  Расчетный счет: 40702810764000016215  Банк: Томское отделение №8616 ПАО Сбербанк  БИК: 046902606  Корр. счет: 30101810800000000606  Юридический адрес:  634057, Томская область, г. Томск, пр. Мира, д.13/3, кв. 50, Телефон: +8 (3822) 59-78-17 | ФИО  ИНН  Дата рождения  Место рождения  Паспорт РФ  Выдан  Дата выдачи  Код подразделения  Адрес регистрации  Тел.:  E-mail:  Дополнительный контактный номер телефона: |
| Застройщик: ООО СЗ «ЖК-Московский»  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А.Н. Неганов/  м.п. | Участник долевого строительства:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение №1:

к Договору № \_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом

строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_\_ г.

План квартиры

№ \_\_\_, расположенной на \_\_\_ этаже, в Многофункциональном жилом комплексе с элементами торгово-бытового обслуживания населения, жилой застройки по адресу Московский тракт, 109б, стр.4 в г. Томске. Многофункциональном жилом комплексе с элементами торгово-бытового обслуживания населения, (адрес строительный).

|  |
| --- |
|  |

Кухонная мебель, кухонные плиты, сантехника, стиральные машины, шкафы не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно, в целях определения функционального назначения помещений.

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик:  Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Жилой комплекс-Московский»  ИНН: 77017488244  КПП: 701701001  ОГРН: 1217000009500 | Участник долевого строительства:  ФИО  ИНН  Дата рождения  Место рождения  Паспорт РФ  Выдан  Дата выдачи  Код подразделения  Адрес регистрации |
| Застройщик: ООО СЗ «ЖК-Московский»  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А.Н. Неганов/  м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |