Д**ОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Приморский край, город Владивосток «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023 года

*Действуя добровольно, своей волей и в своем интересе,*

*Руководствуясь Гражданским кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214 -ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,*

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектно-изыскательская компания» (ООО СЗ «ПИК»)**, в лице директора Суханова Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**Гражданин РФ, Гражданка РФ**, именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства, Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о следующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером **25:28:030004:5145** поадресу**: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. 2-ая Поселковая,**  в объеме, согласно проектной документации, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в **собственность** Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного жилого дома в порядке и в срок, предусмотренный Договором.

Характеристики дома:

* **Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимост**и: Многоквартирный дом
* **Назначение объекта:** Жилое
* **Этажность:** 23
* **Количество этажей 25**
* **Общая площадь здания**: 25 256,36 кв. м.
* **Материал наружных стен:** андезитобазальтовый блок 190-390 мм
* **Материал поэтажных перекрытий:** монолитный железобетон
* **Класс энергоэффективности**: А++ очень высокий
* **Класс сейсмостойкости :** 6 баллов

1.2. Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером **25:28:030004:5145**

* **общая площадь**: 15 000 кв. м.,
* **местоположение:** **установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. 2-ая Поселковая**
* **категория земель:** Земли населённых пунктов
* **разрешенное использование:** Многоэтажная жилая застройка

1.3. Объект долевого строительства – **жилое помещение** (далее – «Жилое помещение», «Квартира»), согласно проектной документации, представляет собой: квартиру, со следующими параметрами:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование:** | квартира |
| **Назначение:** | жилое |
| **Строительный номер Квартиры:** |  |
| **Этаж:** |  |
| **Блок-секция:** |  |
| **Отметка:** |  |
| **Расположение Квартиры ориентировочно в осях:** |  |
| Общая площадь Квартиры, кв.м: | \_\_\_\_ кв.м (кухня \_\_\_\_ кв.м, жилая комната \_\_\_\_ кв.м, передняя \_\_\_\_ кв.м, санузел \_\_\_\_\_ кв.м, коридор \_\_\_\_ кв.м) |
| Общая приведённая площадь (проектная общая площадь) Квартиры**, (в т.ч. площадь лоджии с учетом понижающего коэффициента) кв.м:** | \_\_\_\_ кв.м (кухня \_\_\_\_ кв.м, жилая комната \_\_\_\_ кв.м, передняя \_\_\_\_ кв.м, санузел \_\_\_\_\_ кв.м, коридор \_\_\_\_ кв.м, лоджия с коэф. 0,5 \_\_\_ кв.м.) |
| **Количество комнат, шт.:** |  |
| **Количество лоджий, шт.:** |  |
| **Общая площадь лоджий, кв.м без понижающего коэффициента;** |  |
| **Общая площадь лоджий, кв.м с понижающим коэффициентом;** |  |
| **Адрес (строительный):** | Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Тухачевского, 70 |

в многоквартирном жилом доме: ЖК «Wave» Приморский край, г Владивосток, в районе ул.2-ая Поселковая» (именуемый в дальнейшем «Жилой дом»), а также долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома пропорциональную общей площади Квартиры.

План расположения Объекта долевого строительства на соответствующем этаже Жилого дома и характеристика объекта приводится в **Приложении № 1** к Договору.

1.4. Передача Застройщиком жилого помещения Участнику долевого строительства осуществляется по окончании строительства Жилого дома.

**Застройщик обязуется передать Квартиру Участнику долевого строительства в срок не позднее 31.03.2025**

Застройщик вправе передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства досрочно.

1.5 Характеристики жилого помещения, указанные в пункте 1.3 настоящего договора и Приложении № 1, на момент заключения Договора являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и обмеров первичной технической инвентаризации.

Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, конфигурация Объекта долевого строительства может незначительно отличаться от конфигурации, предусмотренной договором.

1.6. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены архитектурные, структурные изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Многоквартирного дома и размещенных в нем квартир, м/мест, в том числе Объекта, могут быть заменены строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям обязательных технических регламентов и проектной документации. Информацию о факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик размещает в проектной декларации.

1.7. Указанные в **пунктах 1.5 – 1.6**  Договора изменения характеристик Объекта по факту окончания строительства не является изменением условий Договора. Фактический номер жилого помещения и его фактическая площадь уточняются Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства на основании данных, полученных по итогам первичной технической инвентаризации многоквартирного жилого дома. Заключение дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

1.8.Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным действующим законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства (если Объектом является Квартира) в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) указывается Общая площадь Квартиры без учета площади балконов, лоджий.

Площадь балконов, лоджий касательно каждой Квартиры указывается в графической части технического плана Многоквартирного дома.

Стороны согласовали, что внесение в ЕГРН информации об общей площади Квартиры без учета площади балкона, лоджии само по себе не является основанием для предъявления претензий к Застройщику или для проведения перерасчета между сторонами. Возврат, в связи с этим, денежных средств Участнику Застройщиком не производится.

1.9. В Многоквартирном доме производятся строительные и отделочные работы, устанавливается оборудование в соответствии с проектной документацией.

Стороны согласовали, что изменения или замена на аналогичные отдельные элементы оборудования и/или материалов, применяемых при выполнении отделочных работ в Многоквартирном доме и на Объекте, не являются изменением условий настоящего Договора и не требуют дополнительного согласования с Участником долевого строительства.

1.10. Право аренды в отношении земельного участка с кадастровыми номером **25:28:030004:5145** находится в залоге у ПАО Сбербанк в обеспечение обязательств Застройщика как заемщика по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключённому для проектного финансирования объекта капитального строительства, указанного в п.1.1. Договора.

1.11. Проектная декларация Застройщика размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования в сети «Интернет» на сайте по адресу: http://наш.дом.рф.

Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц (участников долевого строительства).

На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и всей документацией, размещенной на сайте Единой информационной системы жилищного строительства.

1.12. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

1.13. Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент заключения Договора он состоит /не состоит в зарегистрированном браке, нотариальное согласие супруги на заключение Договора получено.

1.14. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

1.15 Объект приобретается участником долевого строительств в общую *совместную/ долевую* собственность. – *в зависимости от ситуации \**

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**

2.1. Цена на момент подписания Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек** (НДС не облагается) и определяется как произведение цены одного квадратного метра Общей приведенной площади Квартиры в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. и проектной Общей приведенной площади Квартиры **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.**

Цена Договора зафиксирована на дату его подписания и при условии своевременного выполнения Участником долевого строительства обязательств по его оплате изменению не подлежит, за исключением случаев, перечисленных в п. 2.8 Договора.

2.2. Общая проектная площадь жилого помещения исчисляется с учетом показателей, указанных в пункте 1.3 Договора, ввиду чего включает в себя суммы площади жилого помещения, площади лоджий с понижающими коэффициентами, установленными приказом Минстроя России от 25.11.2016 года № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

2.3. Цена Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика. Стоимостью услуг Застройщика признается сумма денежных средств, полученная в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, рассчитанными по окончанию строительства многоквартирного жилого дома. Факт оказания Участнику Долевого строительства услуг Застройщика подтверждается передаточным Актом Объекта долевого строительства.

2.4.Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (эскроу–агент), в соответствии с индивидуальными условиями открытия и обслуживания счета эскроу, для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 88005555550 – для мобильных и городских, 900 – для мобильных.

Депонент: **Фамилия Имя Отчество, ХХ.ХХ.ХХХХ г. рождения, паспорт гражданина РФ ХХ ХХ № ХХХХХХ, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ХХ.ХХ.ХХХХ, код подразделения ХХХ-ХХХ.**

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проетно-изыскательская компания»,** ОГРН 1132537004951, ИНН 2537101494, КПП 254301001.

Депонируемая сумма: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) рубля \_\_ копеек (НДС не облагается).**

Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу в пользу Бенефициара указаны в п. 11 Договора.

Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу в пользу Депонента**:**

**Номер счета: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Получатель Фамилия Имя Отчество.

2.5. Настоящим Застройщик уполномочивает Депонента на представление последним эскроу-агенту оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Дольщиком и эскроу-агентом.

Депонент обязуется открыть счет эскроу в структурном подразделении эскроу-агента в день подписания Договора.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу **в течение 5 (пяти) рабочих дней** после государственной регистрации Договора в управлении Росреестра по Приморскому краю.

Срок условного депонирования денежных средств на момент заключения Договора: **до 31 марта 2025 года .** Срок условного депонирования денежных средств может быть изменен один раз на срок не более шести месяцев в случае изменения (увеличения) срока строительства.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы: - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

Основаниями прекращения условного депонирования денежных средств являются:

* перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;
* прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214- ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
* возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.6. Стоимость Объекта долевого строительства подлежит внесению Участником долевого строительства за счет собственных средств и (или) кредитных средств.

2.7. Оплата по договору осуществляется не ранее государственной регистрации договора в управлении Росреестра по Приморскому краю. В случае нарушения Участником долевого строительства такого условия он обязуется компенсировать Застройщику сумму подлежащих взысканию с Застройщика штрафных санкций, связанных с этим нарушением, в течение 10 календарных дней с момента вынесения в отношении Застройщика компетентным органом протокола об административном правонарушении.

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

2.8. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая площадь Объекта долевого строительства с учетом площади лоджий может отличаться от площади, указанной в п. 1.3. Договора. Если в результате подготовки технического плана многоквартирного дома уполномоченным лицом/организацией будет установлено, что фактическая площадь Объекта долевого строительства с учетом площади лоджий с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, больше либо меньше более чем на 1.5 кв.м. планируемой проектной общей площади Квартиры, указанной в пункте 1.3 Договора, то Стороны до подписания Акта приема-передачи Квартиры производят перерасчет, исходя из стоимости одного квадратного метра, определенного в пункте 2.1. Договора. При этом перерасчеты за излишнюю или недостающую площадь жилого помещения производятся по данным обмеров первичной технической инвентаризации.

* **В случае увеличения проектной площади** Объекта долевого строительства по данным первичной технической инвентаризации, по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.1. Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.
* **В случае уменьшения проектной площади** Объекта долевого строительства по данным первичной технической инвентаризации, по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.1. Договора. Обязанность Застройщика о возврате суммы должна быть исполнена в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента поступления от Участника долевого строительства заявления о возвращении ему денежных средств, содержащего реквизиты для перечисления денежных средств, положенных к возврату.

Для расчета разницы между проектной и фактической площадью применяется приведённая площадь, определяемая как сумма площадей квартиры без учета лоджии и площадей лоджий и балконов с понижающим коэффициентом.

2.9. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, дополнительных соглашений к Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет расходы в связи с государственной регистрацией Договора.

2.10. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков и порядка оплаты, предусмотренной Договором, Застройщик вправе предъявить ему требование о возмещение убытков, которые Застройщик понес в части уплаты штрафов, наложенных на него компетентными государственными органами в связи с нарушением порядка привлечения денежных средств участников долевого строительства согласно действующему законодательству.

1. **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.2. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома - Жилого дома - с инженерными сетями, а также выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к многоквартирному дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией, и обеспечить получение разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в срок, определяемый пунктом 1.4 Договора.

Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора - требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Отделочные и иные работы в Объекте долевого строительства, не упомянутые в Договоре, не входят в цену Договора и производятся Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи.

3.1.3. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.1.4. Застройщик подтверждает, что Объект долевого строительства (права на него) никому не продано, не находится в залоге, в споре, под арестом не состоит, не обременено какими-либо другими обязательствами.

3.1.5. При передаче объекта долевого строительства передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**3.2. Участник долевого строительства обязуется:**

3.2.1. Открыть в ПАО Сбербанк счет эскроу и произвести оплату цены Квартиры в соответствии с условиями Договора, в том числе при досрочной передаче Объекта долевого строительства;

3.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче (в том числе досрочном);

3.2.3. С момента принятия по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества многоквартирного дома пропорционально доле Участника долевого строительства. Такая плата осуществляется Участником долевого строительства управляющей организации, полномочной на управление многоквартирным домом - Жилым домом. В случае, если с момента приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по Акту приема-передачи и до момента оформления права собственности оплату услуг, указанных в настоящем пункте Договора, осуществлял Застройщик, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной и (или) энергоснабжающей организацией, пропорционально доле в многоквартирном доме - Жилом доме.

При осуществлении Застройщиком управления многоквартирным домом - Жилым домом - без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией плата за жилое помещение и коммунальные услуги Участником долевого строительства вносятся на счет Застройщика. Такая плата начисляется в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными компетентными органами.

3.2.4. Зарегистрировать право собственности на Квартиру в течение 30 календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.5. Уведомлять Застройщика любым способом об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства.

3.2.6. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку до оформления права собственности на Объект долевого строительства. В случае нарушения данного обязательства Участник долевого строительства уплачивает Застройщику и по требованию последнего денежные средства, необходимые для приведения жилого помещения в состояние, соответствующее условиям Договора.

После оформления права собственности Участник долевого строительства вправе производить перепланировки только в соответствии с действующим законодательством (в том числе и в отношении изменений фасада многоквартирного дома).

**3.3. Застройщик вправе:**

3.3.1. Вносить изменения и дополнения в проект строительства Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.2. Воздержаться от передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства при нарушении Участником долевого строительства условий об оплате цены Договора и порядке внесения денежных средств до исполнения Участником долевого строительства обязательств о полной оплате Объекта долевого строительства.

3.3.3. Зарегистрировать право собственности на незавершенный объект строительства без согласия Участника долевого строительства. В этом случае объект незавершенного строительства будет считаться находящемся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

**3.4. Участник долевого строительства вправе:**

3.4.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры и на основании выданной Застройщиком справки об отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по оплате цены настоящего договора.

3.5. Обязательство Застройщика по передаче квартиры Участнику долевого строительства считается исполненным с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче, либо составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

3.6. Обязательство Участника долевого строительства считается исполненным с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в том числе неустойки (пеня, штраф), доплата за увеличение площади и иных платежей, в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Застройщик вправе начислить Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе начислить Застройщику неустойку в размере одной трехсотых ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

1. **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком (предусмотренная ст. 8 Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ) и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи.

Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Застройщик не считается нарушившим срок передачи Жилого помещения, если Участник долевого строительства получил уведомление о готовности к передаче необходимости принятия жилого помещения, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника долевого строительства принять его либо по причине истечения срока хранения уведомления, либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в Договоре.

5.2. Договором допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. О досрочной передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства путем направления в его адрес сообщения о досрочной передаче Объекта долевого строительства в течение 30 (тридцати) дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Застройщик обязуется опубликовать дату завершения строительства и передачи объекта на официальном портале наш.дом.рф.

5.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется только при условии полной уплаты денежной суммы, указанной в п. 2.1 Договора и пени за просрочку платежей. Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, в том числе неисполнение обязанности по оплате Цены договора и иных платежей, предусмотренных Договором. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

5.4. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства.

5.5. Застройщик не менее чем **за 1 (один) месяц** до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства Жилого дома уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях, в случае его бездействия, предусмотренных п. 5.7. Договора. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, дублируется на адрес электронной почты, указанной в реквизитах**,** или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Ответственность за получения уведомления по указанному адресу электронной почты лежит на Участнике долевого строительства.

5.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 календарных дней (в том числе и при досрочной сдаче Объекта долевого строительства).

5.7. В случае недобросовестного уклонения или немотивированного отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства (в том числе с условиями досрочного исполнения обязательства о передаче), вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства с момента составления одностороннего Акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о надлежащем получении участником долевого строительства сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.8. Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства. В случае выявления недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства и при наличии соответствующих результатов заказанной Участником долевого строительства экспертизы, Застройщик совместно с Участником долевого строительства, на основании результатов экспертизы составляет Акт с указанием выявленных недостатков и сроком их устранения силами Застройщика, либо другими лицами, привлеченными Застройщиком по своему усмотрению. В течение 5 (пяти) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с составлением Акта приема-передачи.

1. **ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

6.1. Качество Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также СНиПам, ГОСТам и иным строительным нормам.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, - 3 (Три) года. Указанный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в многоквартирном жилом доме.

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства – Квартиры- при условии, если докажет, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока и при условии надлежащей эксплуатации объекта долевого строительства со стороны Участника долевого строительства.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) жилого помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого помещения 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 жилого помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно- технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленных Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Жилого помещения правил и условий эффективного и безопасного использования такого помещения, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1. **ДЕЙСТВИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1 Договор считается заключенным и вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним.

7.2. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон, в одностороннем порядке, в судебном порядке по решению суда по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в порядке, установленном ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», только при наличии нарушений со стороны Застройщика.

7.4. По требованию Участника долевого строительства, договор может быть расторгнут в судебном порядке в порядке, установленном ч. 1.1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.5. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае, если просрочка внесения платежа Участником долевого строительства составит более чем два месяца

Застройщик вправе отказаться в одностороннем внесудебном порядке от исполнения Договора по истечении 30 (Тридцати) дней с момента направления Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения задолженности и о последствиях неисполнения такого требования, сообщив об этом Участнику долевого строительства заказным письмом. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

Указанное предупреждение считается полученным Участником долевого строительства при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе его получения Участником долевого строительства или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому Адресу.

Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком уведомления Участнику долевого строительства об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.6. При расторжении Договора по основаниям п. 7.5. Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение (принятие) от Застройщика Квартиры, указанной в п. 1.3. Договора.

7.7. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

7.8. Если расторжение Договора осуществляется по инициативе Участника долевого строительства, регистрация Соглашения о расторжении осуществляется за счет инициатора и в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.9. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения договора сторонами) денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства **ФИО №** **\_\_\_\_\_\_,** открытый в ПАО Сбербанк. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения 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 ПАО Сбербанк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

1. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

8.1 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность согласно действующему законодательству РФ, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора относятся: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям строительства; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; эпидемии, забастовки, мятежи, бунты, беспорядки, боевые действия, террористические Акты, войны, военные действия, специальные военные операции; инфляционные и девальвационные процессы, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

8.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа. При этом Стороны не несут никакой материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по договору.

8.5. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить обязательство по Договору в следствие непреодолимой силы обязана в течение 20 дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

**9.** **УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору (цессия) допускается после уплаты им цены Договора в полном объеме. Переуступка прав требования оформляется договором, заключенным между прежним и новым Участником долевого строительства. К Договору уступки прав требования должен прилагаться акт приема-передачи документации от прежнего Участника новому Участнику.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

9.3. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.4. Дольщик имеет право обратиться к Застройщику за предоставлением услуги по оформлению и подготовке документов к уступке права. За предоставление услуги по оформлению и подготовке документов по уступке прав и переводу обязанностей по Договору Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику единовременное вознаграждение в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Оплата вознаграждения осуществляется в течение 5 (пяти) календарных дней с момента обращения Участника долевого строительства к Застройщику за предоставлением данной услуги.

9.5. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем Эскроу-счета, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору Эскроу-счета, заключенному прежним Участником долевого строительства.

9.6. Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика о зарегистрированном договоре уступке права требования (договор цессии) в отношении Договора в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента регистрации такого договора цессии. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику экземпляр договора цессии.

1. **ИНЫЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

10.2. Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества, а также все расходы по их содержанию с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (или с момента составления одностороннего Акта в случаях, предусмотренных п. 5.7 Договора) независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

10.3. Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора.

10.4. Участник долевого строительства выражает свое согласие на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п. 1.2. Договора, включая объединение, перераспределение, раздел и выдел из указанного земельного участка других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию права собственности на вновь образованные (преобразованные) земельные участки.

10.5. В соответствии со [статьей 9](consultantplus://offline/ref=1CFACDD27B2F2A3050B8255D624F6484295BC315E03A30B7DF6400C72D47C32EC13876EE48AABE15g000E) Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных» в целях обеспечения соблюдения законов и иных нормативных правовых актов, в том числе ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», подписанием Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику, а так же лицу, назначенному ответственным за внесение таких данных, в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку (сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение, (изменение, обновление), использование, передача (в том числе передача эскроу-агенту, в инспекцию регионального строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края, иные контролирующие органы) удаление и уничтожение) своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не ограничиваясь: фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; номере СНИЛС, гражданстве; адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания (при отсутствии места жительства на территории Российской Федерации - наименование страны и адрес места жительства в ней, а также адрес места пребывания в Российской Федерации в соответствии с документом, подтверждающим регистрацию и фактическое нахождение по месту пребывания); номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора.

Данное согласие может быть отозвано: путем личной подачи соответствующего заявления, либо представителем на основании нотариально удостоверенной доверенности с такими полномочиями; путем направления соответствующего заявления в письменной форме с нотариально удостоверенной подписью подателя; в электронной форме в соответствие с требованиями законодательства к электронному документообороту.

10.6 Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Стороны обязуются привести Договор в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а также изданным позднее нормативными Актами, содержащими правила, обязательные для Сторон договора участия в долевом строительстве при его заключении и исполнении, если в указанных Актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами, совершить для этого все необходимые действия.

10.7. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.8. При невозможности решить спор путем переговоров, споры по Договору будут рассматриваться в суде.

10.9. Все вносимые в Договор изменения и дополнения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью Договора.

10.10. Уведомления, извещения, запросы, письма и иная переписка по Договору направляются по указанным в Договоре почтовым адресам.

10.11. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах: один для Застройщика, один для Участника долевого строительства.

1. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник долевого строительства** |
| Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектно-изыскательская компания»  (ООО СЗ «ПИК»)  ИНН 2537101494  ОГРН 1132537004951  КПП 254301001  Юридический адрес: 690088, Приморский край, г. Владивосток, ул. Жигура, 9В, оф. 2.  Расчетный счет: 40702810150000018591  Банк: ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК гор. Хабаровск  БИК: 040813608  Корр. Счет: | ФИО  Дата рождения  Место рождения  Паспорт серия номер выдан кем когда г.  Зарегистрирован по месту жительства по адресу  Номер телефона  Электронная почта |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Суханов В.В./  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года

**План объекта долевого строительства и его характеристики**

Объект долевого строительства - квартира №\_\_\_ общей площадью \_\_\_ кв.м (Общая приведенная площадь –\_\_\_\_ кв.м), расположенная на \_\_\_\_ этаже (далее – квартира).

1. Графическое расположение квартиры на поэтажном плане
2. **2. Характеристика передаваемой квартиры**.
   1. Квартира передается без отделки (пол – поверхность плиты перекрытия; потолок - поверхность плиты перекрытия, неоштукатуренная поверхность стен из мелкоштучных элементов).

2.2 Инженерные коммуникации:

2.2.1. Электроснабжение до квартирного щитка с установкой счетчика; внутриквартирная разводка не выполняется, за исключением разводки электрических конвекторов (квартирных приборов отопления).

2.2.2. Холодное водоснабжение централизованное; на стояках холодного водоснабжения предусмотрены отводы на квартиры с установкой квартирного счетчика. Дальнейшее подключение к санитарно-техническим приборам выполняется Участниками долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, по согласованию с эксплуатирующей организацией.

2.2.3. Горячее водоснабжение отсутствует.

2.2.4. Канализация, централизованная по проекту; на канализационных стояках предусмотрен отвод на квартиру. Дальнейшее подключение к санитарно-техническим приборам выполняется Участниками долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, по согласованию с эксплуатирующей организацией.

2.2.5. Отопление электрическое - конвекторные обогреватели в соответствии с проектной документацией.

2.2.6. Световые проемы: заполнение ПВХ блоками в соответствии с проектной документацией; остекление балконов и лоджий – в соответствии с проектной документацией.

2.2.7. Дверные проемы: входная дверь в квартиру; межкомнатные двери не устанавливаются.

2.2.8. Внутренние межкомнатные перегородки: отсутствуют

2.3. Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудования, указанных в характеристиках, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемого объекта и увеличения его цены.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник долевого строительства** |
| Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проектно-изыскательская компания»  (ООО СЗ «ПИК») | ФИО |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Суханов В.В../  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |