**Договор № \_\_-10**

**долевого участия в строительстве**

г. Ессентуки «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

Общество с Ограниченной Ответственностью Специализированный застройщик «Строительная Компания «Восток», зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы России по Ленинскому району гор. Махачкала 24 сентября 2009 г., внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером 1020502526362, ИНН 0541029134, КПП 057101001, зарегистрированное по адресу: 367003, РД, г. Махачкала, пр. Петра I, 89, пом. 9/2 , в лице менеджера застройщика Ибрагимовой Саният Нурмагомедовны, действующего на основании Доверенности № 05АА3223255 от 24.01.2023г, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

* 1. Договор заключается для урегулирования отношений Сторон в ходе долевого строительства многоквартирного жилого дома, в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
	2. По настоящему договору Застройщик обязуется в срок, своими силами или с привлечением других лиц построить на земельном участке (кадастровый номер 26:30:020219:656, общей площадью 3 580 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), многоквартирный жилой дом, корпус 10 – III этап строительства, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, муниципальное образование городской округ город-курорт Ессентуки, город Ессентуки, улица Шмидта, принадлежащего Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 30.06.2022 г. сделана запись регистрации № 26:30:020219:656-26/541/2022-6, на основании полученного Разрешения на строительство № 26-RU26304000-39-2022 г. от 04.04.2022г., выданного Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Ессентуки, (основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ):

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| Вид | Многоквартирный дом |
| Назначение  | Жилое |
| Этажность | 10 |
| Общая площадь | 4620,6 кв.м. |
| Наружных стены | Со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, газосиликатный блок) |
| Материал поэтажных перекрытий | Монолитные железобетонные  |
| Класс энергоэффективности | В (высокий) |
| Класс сейсмостойкости | 8 |

и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Участнику долевого строительства квартиру – объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

 По завершению строительства Объекта, участнику долевого строительства передается, для оформления права собственности, жилое помещение, состоящее из **духкомнатной** квартиры, **условный** **№ \_\_,** (далее по тексту – Квартира), которая расположена **на \_\_ (\_\_\_\_\_\_)** этаже многоквартирного девятиэтажного жилого дома, согласно проекта, с общей площадью **\_\_\_ кв.м** (настоящего договора) площадь балкона \_\_\_ кв.м. по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, муниципальное образование городской округ город-курорт Ессентуки, город Ессентуки, улица Шмидта на праве совместной собственности.

Общая и жилая проектные площади, и условный номер Квартиры являются условными значениями и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером, технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

* 1. Квартира передается Участнику подготовленной под черновую отделку с выполнением следующих работ:

- установка однокамерных стеклопакетов;

- установка входной двери в квартиру;

- монтаж 2-х контурного котла;

- подводка газа, ввод в квартиру с установкой прибора учета;

- подводка силовой электрической сети и ввод в квартиру с установкой прибора учета;

- выполнение стояков холодного водоснабжения до узла учета с установкой прибора учета, а также стояков водоотведения;

- установка автоматических дымовых извещателей о пожаре;

- установка внутриквартирной пожарной сигнализации.

* 1. Дополнительные работы по перепланировке помещений и их отделке, не предусмотренные проектной документацией, выполняются по дополнительному соглашению к договору.
1. Права и обязанности сторон
	1. Застройщик:

Обеспечивает качество выполненных строительно-монтажных работ, соответствующее СниП.

2.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

2.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке. Наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации Договора, Застройщиком представляются:

— разрешение на строительство;

— проектная декларация;

— план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества, находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений. Передача Объекта Застройщиком и принятие ее Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи. Передача Объекта осуществляется после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию (2 квартал 2024) в течение 6 месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, условное депонирование 30.06.2024 года. Досрочная передача Объекта Застройщиком Участнику допускается, но не ранее даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.3. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

 2.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

* + 1. В случае необходимости выполнения дополнительных работ для продолжения строительства Застройщик вносит изменения в техническую документацию, с уведомлением об этом Участника. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет пять лет и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Участнику объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
		2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (многоквартирного дома) в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства устанавливается не ранее чем за четырнадцать дней и не позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
		3. Для оформления права собственности Участника на объект долевого строительства Застройщик направляет в регистрирующий орган разрешение на ввод в эксплуатацию не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения такого разрешения. Застройщик не берет на себя обязательства по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника на объект долевого строительства и уплату, связанных с этим расходов, налогов и сборов.
		4. Застройщик гарантирует отсутствие претензий на указанные объекты долевого строительства со стороны третьих лиц, а также иных правовых ограничений.
		5. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника перед третьими лицами.
	1. Участник обязан:

2.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.5 настоящего Договора, вносить платежи по настоящему Договору в полном объеме.

2.2.2. После подписания договора долевого участия, зарегистрировать договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

2.2.4. В срок не позднее одного месяца до сдачи объекта принять участие на общем собрании участников долевого строительства по вопросу способа управления жилым многоквартирным домом. Принять у Застройщика по акту приема-передачи квартиру. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения Застройщика.

2.2.5. Производить оплату за потребляемые электроэнергию, воду, теплоснабжение и другие коммунальные расходы, связанные с обслуживанием квартиры с момента подписания с Застройщиком акта приема-передачи квартиры.

2.2.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

* + 1. Участник не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего договора обращается в регистрирующий орган для государственной регистрации данного договора.
		2. Залог прав требования Участника к Застройщику на объекты долевого строительства по настоящему договору не возникает.
		3. Уступка Участником права требования по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Участник имеет право переуступить права по указанному договору любому лицу, с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи, при условии согласования с Застройщиком формы договора уступки права требования. После согласования у Застройщика формы договора уступки, Сторонам необходимо обратиться в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю для государственной регистрации договора уступки.
		4. При уклонении Участником долевого строительства от принятия объектов долевого строительства в срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объектов долевого строительства, Застройщик, по истечение 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объектов долевого строительства Участникам долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объектов долевого строительства. При этом риск случайной гибели объектов долевого строительства признается перешедшим к Участникам долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объектов долевого строительства.
1. Цена договора и финансирование.
	1. В соответствии с п.1 ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 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». Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади, балкона с понижающими коэффициентами 0,3, установленными федеральным органом исполнительной власти, что в денежном выражении составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек.**

Оплата по Договору производится в следующем порядке:

* Денежная сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_ копеек** выплачивается дольщиком в течение 10 (десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;
* Денежная сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копейки** выплачивается дольщиком в течение двух месяцев с даты подачи заявления о распоряжении средствами \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** на основании государственного сертификата на материнский (семейный) капитал \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_ \_\_ 202\_г, выданном на основании решения Государственного учреждения - Управление Пенсионного фонда Российской Федерации по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_и справки о размере материнского (семейного) капитала по состоянию на \_\_\_\_\_\_\_г. путем перечисления денежных средств в соответствии с Федеральным Законом №256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006г.;
* За счет кредитных средств сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_копеек** - не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.
* Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).
* (Указывается по выбору, либо:)
* Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_ копеек** на срок **\_\_\_\_** месяцев.
* Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.
* (либо:)
* Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_ \_\_ \_\_\_\_\_\_г., заключаемому в городе Ессентуки между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

 - Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247 по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам*:* **ОГРН 1020502526362, ИНН 0541029134, КПП 057101001 р/с - 4070281000320002980 в ПАО СБЕРБАНК СТАВРОПОЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 5230 к/с - 30101810907020000615; БИК 040702615. ИНН банка 7707083893/ КПП 054102001**

Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся с использованием номинального счета использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

 Применяемы формулировки при порядке расчетов с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247 для выдачи кредита на основании проекта ДДУ/ДУПТ:

расчеты по договору участия в долевом строительстве/Договору уступки права требования по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247 по поручению участника долевого строительства по следующим реквизитам:**ОГРН 1020502526362, ИНН 0541029134, КПП 057101001, р/с - 4070281000320002980 в ПАО СБЕРБАНК СТАВРОПОЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 5230 к/с - 30101810907020000615; БИК 040702615. ИНН банка 7707083893/ КПП 054102001**- после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве/Договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве и его предоставления в Банк, в случае если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации»,

- после государственной регистрации залога прав требований, участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве/Договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, проекту договора участия в долевом строительстве/Договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания кредитного обязательства).

* 1. По соглашению Сторон цена договора может быть изменена, в соответствии с п.2 ст.5 Федерального закона от 30 декабря 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», после его заключения в случае изменения площади объектов долевого строительства, как в большую, так и меньшую сторону, более чем на пять процентов, по результатам обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, при условии, если изменение площади объектов долевого строительства не связано с нарушением требований к их качеству.
	2. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы за услуги уполномоченной организации по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, газоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и Объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Жилого дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Жилого дома в эксплуатацию.
	3. Перерасчет цены договора производится из расчета цены одного квадратного метра объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей **00** копеек. При этом сумма доплаты Участником долевого строительства Застройщику или сумма возврата Застройщиком Участнику долевого строительства определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения и значения разности общей площади жилого помещения, указанной в п. 1.3. настоящего договора, с общей площадью после уточнения организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером.
	4. С учетом размера общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.1.3. настоящего Договора, размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства (Цена Договора), на момент заключения настоящего Договора, составляет: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек.**

 **«Депонент»** – Участник долевого строительства,

**«Бенефициар»** - застройщик – ООО «СЗ СК «Восток», Фактический адрес: 367007, Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Петра Первого д.89 пом.9/2

Юридический адрес: 367007, Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Петра Первого д.89 пом.9/2

ОГРН 1020502526362, ИНН 0541029134, КПП 057101001

Электронная почта: oooskvostok@inbox.ru

Контактный телефон: 89388000512

р/с - 40702810060320002980 в ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810907020000615, БИК 040702615.

 **«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](https://e.mail.ru/compose/?mailto=mailto%3aEscrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

 **Срок условного депонирования денежный средств 6 месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.**

 Участник долевого строительства (Депонент) обязуется уплатить цену договора (депонируемую сумму), указанную в п. 3.4. настоящего Договора, в следующем порядке:

- Первоначальный взнос в размере

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек** участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее – Банк, Эскроу-агент), зарегистрированное Центральным Банком Российской Федерации 30 августа 2010 года №1481; ОГРН 1027700132195, юридический адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19 на имя Депонента, в соответствии с условиями трехстороннего договора счета эскроу;

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копейки** участник долевого строительства оплачивает за счет средств материнского капитала, в течение двух месяцев с даты подачи заявления о распоряжении средствами \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, -** в территориальный орган Пенсионного фонда РФ путем перечисления денежных средств в соответствии с Федеральным Законом №256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» от 29.12.2006г.на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее – Банк, Эскроу-агент), зарегистрированное Центральным Банком Российской Федерации 30 августа 2010 года №1481; ОГРН 1027700132195, юридический адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19 на имя Депонента, в соответствии с условиями трехстороннего договора счета эскроу.

Трехсторонний договор счета эскроу надлежащим образом подписывается со стороны Бенефициара и Депонента и является совместным предложением (офертой) Банку заключить такой договор. После чего, Застройщик направляет в Банк документы и информацию (копия договора участия в долевом строительстве, подписанного Застройщиком и Участником долевого строительства. После направления Застройщиком в Банк указанных документов и информации, Банк не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения документов, направляет застройщику ответным сообщением уникальный номер (референс). При получении Застройщиком уникального номера, Застройщик уведомляет Депонента о необходимости посещения Банка (структурного подразделения). Банк подтверждает принятие предложения (оферты) Депонента и Бенефициара в порядке ст. 438 ГК РФ путем открытия Счета на имя Депонента, не позднее рабочего дня, следующего за днем подписания Индивидуальных условий Договора Депонентом и Бенефициаром, в течение двух дней после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю;

- кредитные средства в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_копеек на срок \_\_\_\_ месяцев** Участник долевого строительства оплачивает за счет кредитных средств, предоставляемых ему Пятигорским отделением (на правах управления) Ставропольского отделения №5230 ПАО «Сбербанк России», БИК 040702615, к/сч 30101810907020000615 именуемым в дальнейшем Кредитор (генеральная лицензия на осуществление банковских операций выдана Центральным банком Российской Федерации (Банком России) 30 августа 2010 года №1481; ОГРН 1027700132195, юридический адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19), в соответствии с Кредитным договором № 431669 от 06.03.2023г., заключенным в ПАО «Сбербанк России».

* 1. Перечисление кредитных средств в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек** на счёт эскроу, открытый в ПАО СБЕРБАНК, в счет оплаты стоимости Объекта осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации от Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, о государственной регистрации настоящего Договора и регистрацию залога права требования в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Кредит, согласно кредитному договору, предоставляется Участникам долевого строительства для целей приобретения в собственность Квартиры, указанной в п. 1.3 настоящего договора.

Залог прав требования имущественных прав Участников долевого строительства на квартиру, указанную в п. 1.3 настоящего договора в силу закона возникает с момента государственной регистрации настоящего договора в соответствии с приложением пункта 5 статьи 5, пункта 2 статьи 11 и статьи 77 ФЗ от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Квартира, указанная в п.1.3 настоящего договора будет находится в залоге у Банка с момента государственной регистрации права общей долевой собственности Участников долевого строительства на указанную квартиру, после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, на основании кредитного договора, который будет заключен в будущем. При этом Банк будет являться залогодержателем.

 По соглашению Сторон цена договора может быть изменена после его заключения в случае изменения площади объектов долевого строительства, как в большую, так и меньшую сторону, по результатам обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, при условии, если изменение площади объектов долевого строительства не связано с нарушением требований к их качеству. Стороны определили, что до момента полной оплаты Участниками суммы договора, залог в пользу Застройщика не возникает, согласно п.5 ст.488 и ст. 489 ГК РФ.

* 1. Застройщик открывает в присутствии Депонента (его представителя) на имя Депонента Счет для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от Депонента. Застройщик обязан направить в Банк после государственной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве копию данного договора с отметками о регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав/в случае электронной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве - архив электронных файлов с УКЭП регистратора. Застройщик (Бенефициар) - Общество с Ограниченной Ответственностью Специализированный застройщик «Строительная Компания «Восток», зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы России по Ленинскому району гор. Махачкала 24 сентября 2009 г., внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным номером 1020502526362, ИНН 0541029134, КПП 057101001, зарегистрированное по адресу: 367003, РД, г. Махачкала, пр. Петра I, 89, пом. 9/2, р/счёт р/с - 4070281000320002980 в ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810907020000615, БИК 040702615. Срок внесения денежных средств Депонентом на счет эскроу устанавливается с момента государственной регистрации Договора в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю в сроки и порядке установленные настоящим пунктом и Договором счета эскроу. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу, а именно в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

Стороны определили, что до момента полной оплаты Участником суммы договора, залог в пользу Застройщика не возникает, согласно п.5 ст.488 и ст. 489 ГК РФ. После предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляется Эскроу-агентом Застройщику и/или направляется в счет оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу агентом, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

* 1. Просрочка внесения Участником платежа более чем на 2 (два) месяца от даты, указанной пунктом 3.5. настоящего договора, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении договора в одностороннем порядке.
	2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении настоящего Договора.
	3. В случае расторжения настоящего Договора, по соглашению Сторон, Банк обязуется перечислить депонируемую сумму (в случае размещения депонируемой суммы Депонентом не в полном объеме - в размере остатка денежных средств, размещенных Депонентом на момент перечисления) Депоненту по реквизитам, указанным в поручении Депонента, являющемся приложением к Индивидуальным условиям договора счета эскроу в сроки и при условии: - не позднее 3 (трех) рабочих дней - со дня размещения сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора-основания в ЕИСЖС (или при отсутствии сведений в ЕИСЖС - получения уведомления органа, осуществляющего регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора); - не позднее 5 (пяти) рабочих дней - со дня предоставления стороной(ами) настоящего Договора заявления о погашении записи о регистрации настоящего Договора с одновременным предоставлением выписки из ЕГРН, подтверждающей погашение записи.
	4. Банк обязуется, осуществить возврат депонируемой суммы Депоненту, если на дату возврата денежных средств основания для передачи Депонируемой суммы Бенефициару (ввод многоквартирного дома в эксплуатацию) не наступили, по реквизитам, указанным в поручении Депонента, являющемся приложением к договору счета эскроу.
	5. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
	6. Участник не вправе самостоятельно менять планировку Квартиры, в том числе осуществлять перенос, монтаж или демонтаж внутренних перегородок, организовывать проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводок и стояков, схемы электропроводки, самовольной переоборудовать фасад здания, строения, ограждений и их элементов в период строительства жилого дома и в период действия гарантийного срока, указанного в пункте 2.1.5. настоящего договора.
	7. В случае несоблюдения Участником пункта 2.1.5. настоящего договора Застройщик не несет ответственность по гарантийным обязательствам.
	8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий 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.
1. Иные условия договора.

 4.1. Настоящий Договор составлен и зарегистрирован в электронном виде и подписан сторонами усиленной квалифицированной подписью.

4.1.1. **«Депонент»** – участник долевого строительства, одновременно с подписанием договора долевого строительства **№ \_\_-10**, - дает своё согласие на обработку персональных данных **«Бенефициару»** - застройщику (юридическому лицу), а также их передачу **«Эскроу-агенту»** - ПАО Сбербанк.

4.2. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора:

- приложение 1: План жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства

- приложение 2: Характеристики жилого помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого строительства

 4.3. Сторона настоящего договора, причинившая ущерб другой Стороне обязана уплатить этой Стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном размере причиненные убытки сверх неустойки.

 4.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых по настоящему договору обязательств, Стороны несут ответственность согласно действующему законодательству, за исключение специально предусмотренных настоящим Договором случаев.

 4.5. В случае если строительство дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего договора.

 4.6. В случае нарушения срока передачи объекта в эксплуатацию в срок, указанный в пункте 2.1.2. настоящего договора, Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

 4.7. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон либо в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

 4.8. В случае изменения каких-либо реквизитов Участник обязан уведомить Застройщика в письменной форме, в противном случае Застройщик не несет ответственности за получение Участником информации.

 4.9. Дополнительные соглашения к договору оформляются в письменной форме и подписываются уполномоченными на то представителями Сторон. Дополнительные соглашения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

 4.10. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и прекращает свое действие после исполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

 4.11. Споры при исполнении договора разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

1. **Адреса и реквизиты сторон**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Восток»

Фактический адрес: 367007, Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Петра Первого д.89 пом.9/2

Юридический адрес: 367007, Республика Дагестан, г. Махачкала, пр. Петра Первого д.89 пом.9/2

ОГРН 1020502526362, ИНН 0541029134, КПП 057101001

Электронная почта: oooskvostok@inbox.ru

Контактный телефон: 89388000512

р/с - 40702810060320002980 в ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810907020000615, БИК 040702615.

**Участник**

**гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

Электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **Подписи сторон:**

**Застройщик**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Участник долевого строительства**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

приложение 1

к Договору № \_\_-10 - долевого участия в строительстве,

 от \_\_ \_\_.2023 г.

**План жилого помещения (квартиры),**

**являющейся частью Объекта** **долевого строительства \_-й этаж**

*ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН*

****

**Застройщик**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Участник долевого строительства**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Приложение 2

к Договору №\_\_-10 - долевого участия в строительстве,

 от \_\_.\_\_.2023 г.

**Схема квартиры № \_\_**

**Характеристики жилого помещения (квартиры),**

**являющейся частью Объекта** **долевого строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| № квартиры (условный) |  |
| Общая проектная площадь, кв.м |  |
| Жилая проектная площадь, кв.м |  |
| Этаж |  |
| Подъезд |  |
| Количество комнат |  |
| Площадь кухни, кв. м |  |
| Площадь санитарного узла, кв. м |  |
| Площадь коридора, кв. м |  |
| Балкон, кв.м |  |

**Подписи сторон:**

**Застройщик**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Участник долевого строительства**