**ДОГОВОР № \_\_\_\_ – СКЛ/I(II)**

**на участие в долевом строительстве жилого дома**

**(\_\_\_ этап)**

|  |  |
| --- | --- |
| город Тверь |  «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ года |

Мы нижеподписавшиеся:

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «КАПИТАЛСТРОЙ» (ООО СЗ «КАПИТАЛСТРОЙ»),** ОГРН 1181832001812, ИНН 1841076539, адрес (местонахождение): 170100, Тверская область, город Тверь, улица Красные Горки, дом 32, строение 2, помещение 4, зарегистрированное 30.01.2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Тверской области, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице директора Крякова Юрия Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*, именуемый(-ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в тексте «**Стороны»**, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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 на участие в долевом строительстве (далее – Договор, Договор долевого участия) о нижеследующем:

**Статья 1. Термины и их толкования**

1.1. Если в тексте Договора не указано иное, следующие термины и определения, используемые в Договоре, имеют указанное значение:

**Объект** – три 5-этажных (кроме того один подземный этаж) многоквартирных жилых дома на 116 квартир с дворовой территорией, строительство которого ведет Застройщик в 2 этапа по адресу: **Тверская область, город Тверь, улица Склизкова, дом 58а.**

Общая площадь Объекта – 9 470,7 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса Объекта – силикатный кирпич с отделкой фасадными панелями. Материал перекрытий – сборные железобетонные плиты толщиной 220 мм с круглыми пустотами по сер.1.141-1, монолитная железобетонная плита из бетона. Кровля – плоская из наплавляемых материалов.

Класс энергоэффективности – В

Класс сейсмостойкости – не присвоен (классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).  Степень огнестойкости – II. Класс по функциональной пожарной опасности – Ф1.3. Уровень ответственности здания – II. Иные технические характеристики Объекта определены в проектной документации.

Общая площадь Объекта определяется проектом по внутреннему контуру стен и уточняется после проведения обмеров органами государственного технического учёта и (или) технической инвентаризации или кадастровым инженером.

**Первый этап строительства (I этап) –** первый этап строительства состоит из одного 5-ти этажного (кроме того один подземный этаж) многоквартирного жилого дома на 40 квартир.

**Второй этап строительства (II этап) –** второй этап строительства состоит из двух 5-ти этажных (кроме того подземный этаж) многоквартирных жилых дома на 38 квартир каждый.

**Объект долевого строительства** – **Жилое помещение Объекта - квартира по проекту №\_\_\_\_\_\_**, представляющее собой \_\_\_комнатную квартиру, расположенную \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) этаже, проектной площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., в том числе жилая комната площадью \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м, кухня площадью \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., санузел площадью \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., прихожая площадью \_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м, кроме того балкон/лоджия площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м (далее – «Балкон/Лоджия»), подлежащее передаче Участнику долевого строительства по завершению \_\_\_\_ этапа строительства.

План Жилого помещения представлен на выкопировке из плана \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) этажа Объекта (Приложение № 3 к Договору). Площадь помещений определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен и уточняется после проведения технической инвентаризации и государственного кадастрового учета.

Номер Жилого помещения на момент подписания Договора является проектным (строительным) и может быть изменен по результатам проведения технической инвентаризации. Окончательные характеристики Жилого помещения определяются Застройщиком после проведения технической инвентаризации и фиксируются в Акте приема-передачи.

**Проектная площадь** Жилого помещения – \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., площадь Жилого помещения по проекту без учета площади неотапливаемых помещений (лоджии/балкона).

**Фактическая площадь** Жилого помещения – площадь Жилого помещения без учета площади неотапливаемых помещений (лоджии/балкона), которая будет определена по результатам проведения технической инвентаризации на основании обмеров органов государственного кадастрового учёта и/или кадастрового инженера после ввода в эксплуатацию Первого этапа строительства. Применяется сторонами Договора для проведения окончательных взаиморасчетов по Договору.

**Земельный участок** – земельный участок, на котором ведется строительство Объекта; общая площадь земельного участка 7 201 кв.м., кадастровый номер 69:40:0200039:37, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Тверская область, город Тверь, улица Склизкова, з/у 58а.

**Федеральный закон № 214-ФЗ** – Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»

**Акт приема-передачи**  – документ о передаче Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество Объекта в собственность Участнику долевого строительства, составляемый Застройщиком и Участником долевого строительства.

**Общее имущество** – имущество, передаваемое Участнику долевого строительства в общую долевую собственность по завершении строительства Объекта. К общему имуществу относятся земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, внутренние инженерные коммуникации, помещения общего пользования, в том числе входные группы в жилую часть дома, лестничные площадки, лестничные марши, межквартирные коридоры, лифтовое оборудование и холлы, электрощитовая, насосная и прочее имущество, обслуживающее более одного помещения.

Площади помещений общего пользования будут уточнены после ввода Объекта в эксплуатацию по замерам, проведенным органами технической инвентаризации или кадастровым инженером.

**Изменение фасада** **Объекта** – установка (смена) окон/оконных рам, застекление балкона/лоджии, установка кондиционеров или телевизионных тарелок вне жилых помещений или установка иных конструкций, которые, по мнению Застройщика, могут изменить внешний фасад Объекта.

**Депонент –** Участник долевого строительства.

**Бенефициар –** Застройщик.

**Эскроу Агент (Акцептант):** уполномоченный банк**.**

**Счет эскроу (Эскроу-счет) –** специальный банковский счет, открываемый уполномоченным банком (эскроу-агентом) на имя Участника долевого строительства для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – Участника долевого строительства в счет уплаты цены Договора в отношении Жилого помещения в целях последующей передачи эскроу-агентом таких денежных средств Застройщику (Бенефициару) после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

**Третьи лица** – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами Договора.

**Статья 2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору**

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

* все необходимые для заключения и исполнения Договора разрешения или иные документы и договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов, лиц Застройщиком получены и заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу **(Разрешение на строительство № 69-RU69304000-099-2022** выдано **«22» сентября 2022 года** Главным управлением архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области(далее - Разрешение)**.** Срок действия Разрешения – до «20» сентября 2026 года)**;**
* в соответствии с указанным, Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами (далее «Строительные документы») для законного осуществления строительства Объекта, заключения и исполнения Договора;
* **в отношении Земельного участка:**

- Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка (части земельного участка) № 277-1 от 15.06.2018 года и Дополнительного соглашения № 76-1 от 22.03.2022 года. Право аренды Застройщика на Земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.06.2018 года, о чем сделана запись регистрации № 69:40:0200039:37-69/177/2018-1.

Участник долевого строительства подтверждает, что ему известно и он согласен с тем, что на Земельный участок будет распространяться право залога всех участников долевого строительства Объекта, которое будет прекращено после передачи Земельного участка в общую долевую собственность всех участников долевого строительства после завершения строительства Объекта (1 и 2 этапов) и ввода его в эксплуатацию

2.3. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика, денежные средства участников долевого строительства в счет оплаты цены договоров подлежат внесению на специальные счета эскроу в порядке, предусмотренном статьями 15.4 и 15.5. Закона № 214-ФЗ и настоящего Договора.

2.4. Подписи Сторон под Договором свидетельствуют о том, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства получил в полном объёме и ознакомился с информацией о Застройщике и о проекте строительства, в том числе, информацию о правилах и сроках изменения (перепланировки, переустройства, переоборудования) Жилого помещения до ввода Первого/Второго этапа в эксплуатацию, о перечне отделочных и сантехнических работ, выполняемых Застройщиком в Жилом помещении, стоимость которых включена в Общую цену Жилого помещения, а также информацию о порядке и сроках ввода Первого/Второго этапа строительства в эксплуатацию, о проведении инвентаризации и кадастрового учета Первого/Второго этапа строительства, информацию о передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства (Приложение № 1 к Договору).

Застройщик уведомил Участника долевого строительства о том, что работы по благоустройству территории в полном объеме будут выполнены не позднее ввода в эксплуатацию Второго этапа строительства Объекта, в объеме, предусмотренном утвержденной проектной документацией.

2.5. Наличие подписи Участника долевого строительства под настоящим Договором подтверждает:

- согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, в том числе передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных Участник долевого строительства в период действия Договора;

- факт того, что Застройщиком разъяснены Участнику долевого строительства права, в целях обеспечения защиты персональных данных, хранящихся у Застройщика, ответственность за предоставление Участнику долевого строительства ложных сведений;

- указанная информация доведена до сведения Участника долевого строительства и понятна Участнику долевого строительства.

2.6. Застройщик уведомляет, что проектная декларация Первого/Второго этапа строительства размещена на сайте Единой информационной системы жилищного строительства: **https://наш.дом.рф.**

**Статья 3. Предмет Договора**

3.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Объекта и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Объекта в полном объеме и по благоустройству его территории по адресу: Тверская область, город Тверь, улица Склизкова, дом 58а, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства указанного выше Объекта, а также для сдачи Первого/Второго этапа строительства в эксплуатацию в установленном действующим законодательством РФ порядке;

- сдать Первый этап строительства Объекта в эксплуатацию **не позднее 3 квартала 2024 года**;

- сдать Второй этап строительства Объекта в эксплуатацию **не позднее 4 квартала 2024 года**;

- после сдачи Первого/Второго этапа строительства в эксплуатацию, передать по Акту приема-передачи в собственность Участника долевого строительства Жилое помещение и долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество Первого/Второго этапа строительства, пропорционально площади передаваемого в собственность Участника долевого строительства Жилого помещения.

3.2. Право собственности на Жилое помещение и долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество Первого/Второго этапа строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним.

Право собственности будет оформляться силами Застройщика (при наличии нотариально удостоверенной доверенности с необходимым объемом полномочий) или Участника долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства.

3.3. Жилое помещение и Общее имущество Первого/Второго этапа строительства подлежат передаче Участнику долевого строительства Застройщиком в состоянии, определенном в Приложении № 1 к Договору, а также в проектной документации.

3.4. Застройщик ставит в известность Участника Долевого строительства, что на момент заключения настоящего Договора, строительство осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств БАНК ВТБ (ПАО) в лице ФИЛИАЛА «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) (далее – ПАО Сбербанк)

3.4.1. Права аренды в отношении Земельного участка**,** на котором осуществляется строительство Объекта, находятся в залоге у БАНК ВТБ (ПАО).

3.5. Подпись Участника долевого строительства под настоящим договором подтверждает, что Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что согласно пункту 2 статьи 161 Жилищного Кодекса РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Орган местного самоуправления в [порядке](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_176341/#dst100032), установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

**Статья 4. Цена Договора**

4.1. На момент подписания Договора объем финансирования строительства Жилого помещения и соответствующей доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество, составляет сумму размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек)**, НДС не облагается (далее – «Общая цена Жилого помещения», «Цена Договора»). Общая цена Жилого помещения подлежит уточнению согласно пункту 5.5 Договора.

Указанный в абзаце 1 настоящего пункта объем финансирования включает в себя стоимость строительства Жилого помещения, соответствующей доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, а также вознаграждение Застройщика.

4.2. Финансирование строительства Жилого помещения, доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество осуществляется Участником долевого строительства за счёт собственных средств с использованием специального счета эскроу.

**Статья 5. Порядок расчетов**

5.1. Цена настоящего Договора оплачивается Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу, открытого на имя Депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

**Эскроу-агент: БАНК ВТБ (ПАО)**

**ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391**

**Место нахождения и адрес**: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А **Номер телефона**: 8 (800) 100-24-24

**Срок условного депонирования денежных средств** -  не позднее 6 месяцев с даты ввода Объекта строительства в эксплуатацию. (Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве…», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.)

**Срок внесения денежных средств на счет эскроу** – не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

**Размер депонируемой суммы** - **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.**

5.2. Участник долевого строительства оплачивает Общую цену Жилого помещения, указанную в п. 4.1 Договора в следующем порядке и следующие сроки:

 5.2.1. за счет собственных средств сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек** – не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.3. Подтверждением оплаты Участником долевого строительства денежных средств по Договору является предоставление финансовых документов, подтверждающих факт перечисления указанных средств на Эскроу-счет, открытый в банке - Эскроу-агенте.

Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику документы, подтверждающие внесение денежных средств на Эскроу-счет, не позднее, чем в течение 2 (Двух) дней с момента осуществления оплаты.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на Эскроу-счет, открытый в банке - Эскроу-агенте.

Все расходы, связанные с открытием и обслуживанием Эскроу-счета, Участник долевого строительства несет за свой счет.

Депонент обязуется в течении трех рабочих дней с даты подписания настоящего договора предоставить Акцептанту копию настоящего Договора, содержащую оферту Бенефициара Депонента о заключении Договора счета эскроу и подать заявление о заключении договора счета эскроу.

5.4. Перечисление Эскроу-агентом суммы депонирования с эскроу счета осуществляется на счет Бенефициара в срок не позднее 10 рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Первого/Второго этапа строительства и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

5.5. В течение 2 (Двух) месяцев после окончания Первого/Второго этапа строительства и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании результатов проведения технической инвентаризации и государственного кадастрового учета, определяют Фактическую площадь Жилого и производят окончательные взаиморасчеты с учетом положений настоящего пункта.

В соответствии с действующим законодательством РФ, датой государственного кадастрового учета является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об объекте недвижимости (дата присвоения кадастрового номера).

По соглашению Сторон цена за один квадратный метр для проведения окончательных взаиморасчетов устанавливается в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек).

Окончательные взаиморасчеты Сторон по Договору производятся путем умножения цены за один квадратный метр, указанной в абз. 3 настоящего пункта, на разницу между Проектной площадью Жилого помещения и Фактической площадью Жилого помещения, определенной по результатам проведения технической инвентаризации и государственного кадастрового учета.

Подписание дополнительного соглашения между сторонами при этом не требуется. Фактическая площадь Жилого помещения и окончательная цена Жилого помещения фиксируются сторонами в Акте приема-передачи.

Если Фактическая площадь Жилого помещения окажется больше Проектной площади Жилого помещения, Участник долевого строительства обязан дополнительно уплатить Застройщику сумму, соответствующую стоимости дополнительно переданных квадратных метров из расчета цены за один квадратный метр, указанной в абз. 3 настоящего пункта. Оплата производится Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Жилого помещения к передаче и необходимости произведения доплаты (далее – «Уведомление»).

Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения либо путем вручения Стороне (её полномочному представителю) непосредственно.

При направлении по почте, Уведомление считается полученным по истечении шести календарных дней с момента направления заказного письма по адресу, указанному в преамбуле Договора.

Кроме того, Участник долевого строительства также считается извещенным (получившим Уведомление) надлежащим образом Застройщиком, если: 1) Участник долевого строительства отказался от получения Уведомления, и этот отказ зафиксирован Застройщиком; 2) несмотря на почтовое извещение, Участник долевого строительства не явился за получением Уведомления; 3) уведомление, направленное по адресу Участника долевого строительства, указанному в преамбуле Договора, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу.

Если Фактическая площадь Жилого помещения в соответствии с документами кадастрового учета, окажется меньше Проектной площади Жилого помещения, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства сумму, соответствующую стоимости не переданных метров из расчета цены за один квадратный метр, указанной в абз.3 настоящего пункта, в течение 30 (Тридцати) дней с даты государственной регистрации права собственности на Жилое помещение на имя Участника долевого строительства, при условии получения соответствующего требования от Участника долевого строительства с указанием счета, на который должен быт произведен возврат денежных средств.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что уточнение общей площади Жилого помещения и проведение окончательных взаиморасчетов осуществляются при условии получения Застройщиком Разрешения на ввод, с учетом положений пункта 6.1.настоящего договора, и внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об Объекте, в том числе Жилом помещении.

5.6. Размер неоплаченных и подлежащих внесению Участником долевого строительства сумм (за исключением платежей, указанных в пункте. 7.11 Договора), индексируется Застройщиком по состоянию на первое число каждого месяца в соответствии с индексом цен на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции, по данным Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Тверской области (далее – «Индекс»). Индексации подлежит вся невнесенная Участником долевого строительства сумма по Договору в полном объеме, за исключением суммы, внесенной Участником долевого строительства в срок, указанный в пункте 5.2.1 Договора, при условии, если обязательства, определенные Сторонами в пунктах 5.2.1 Договора, выполнены Участником долевого строительства в обусловленный данными пунктами срок, и на сумму, не меньше указанной в пункте 5.2.1 Договора.

Индексация сумм производится с момента регистрации Договора и до даты совершения Участником долевого строительства окончательного платежа. Сумма, образовавшаяся за весь период индексации, выплачивается Участником долевого строительства одновременно с подписанием Акта приема – передачи Объекта строительства по настоящему Договору.

Размер подлежащих внесению Участником долевого строительства взносов индексируется Застройщиком в соответствии с Индексом за календарный месяц, предшествующий расчетному.

Если в период с момента регистрации Договора до момента произведения Участником долевого строительства в полном объеме расчетов, ежемесячный Индекс составит меньше 100 (Сто) процентов, данный Индекс при пересчете сумм будет приниматься за 100 (Сто) процентов.

Расчет сумм, подлежащих оплате Участником долевого строительства после индексации, производится Застройщиком в одностороннем порядке. Подписания дополнительного соглашения к Договору, определяющего изменение общей цены Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта в результате индексации, не требуется.

5.7. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.8. По Договору вознаграждением Застройщика является разность сумм, полученных от Участника долевого строительства, и суммы фактически понесённых расходов по строительству Объекта.

**Статья 6. Права и обязанности Застройщика**

6.1. Застройщик обязуется обеспечить строительство (создание) Первого/Второго этапа строительства согласно действующим нормам и утвержденному проекту, ввести его в эксплуатацию не позднее «30» сентября 2024 года/ «31» декабря 2024 года, что означает получение Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Первого/Второго этапа строительства (далее – «Разрешение на ввод») в указанный в настоящем пункте срок, с учетом положений абзаца 2 настоящего пункта.

Согласно пункту 5 статьи 55 Градостроительного Кодекса РФ, орган, выдавший разрешение на строительство, обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 3 статьи 55 ГрК РФ, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик не несет ответственности за нарушение органом, выдавшим разрешение на строительство, сроков, предусмотренных ГрК РФ для выдачи Разрешения на ввод, и признается исполнившим обязательство по вводу Первого/Второго этапа строительства в эксплуатацию надлежащим образом при условии подачи заявления и необходимого комплекта документов по вводу Первого/Второго этапа строительства в эксплуатацию в орган, выдавший разрешение на строительство, в срок не позднее «20» сентября 2024 года/ «20» декабря 2024 года.

6.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Жилое помещение в течение 4 (Четырех) месяцев с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Первого/Второго этапа строительства Объекта. При этом датой получения Застройщиком Разрешения на ввод признается день получения Застройщиком вышеуказанного разрешения на руки.

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства.

6.3. В случае если строительство и ввод Первого/Второго этапа строительства в эксплуатацию не могут быть произведены в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

6.4. При нарушении Застройщиком сроков передачи Жилого помещений и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Жилого помещений и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки, указанной в абзаце 1 настоящего пункта, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

6.5. Обязанность Застройщика по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства наступает при условии проведения Участником долевого строительства полного расчета за приобретаемое Жилое помещение, а также после завершения технической инвентаризации и кадастрового учета Первого/Второго этапа строительства Объекта, в том числе всех входящих в его состав помещений, с учетом положений пункта 5.5 Договора.

6.6. Застройщик, не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Первого/Второго этапа строительства Объекта в соответствии с Договором и о готовности Жилого помещения к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Жилого помещений и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Закона № 214-ФЗ. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается ему лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Первого/Второго этапа в соответствии с настоящим Договором и о готовности к передаче Жилого помещения, обязан приступить к его принятию в течение 5 (Пяти) рабочих дней (либо в сроки, указанные в сообщении) со дня получения указанного сообщения. Приемка Жилого помещения осуществляется в два этапа.

6.6.1. Первый этап приемки Жилого помещения – фактический осмотр. Указанный этап предполагает приемку Участником долевого строительства Жилого помещения путем его визуального осмотра, на предмет соответствия выполненных в Жилом помещении строительных работ, указанных в Приложении № 1 к Договору. Фактический осмотр осуществляется Участником долевого строительства на основании предварительной договоренности с Застройщиком о времени приемки при участии представителя Застройщика. В случае если по результатам осмотра у Участника долевого строительства имеются претензии, указанные претензии оформляются в письменном виде («акт о несоответствии»), подписываются Участником долевого строительства и представителем Застройщика, участвовавшим в приемке, и предъявляются Застройщику до начала второго этапа приемки. В акте о несоответствии указываются сроки устранения выявленных недостатков.

При проведении осмотра Участнику долевого строительства предоставляется проект Акта приема-передачи Жилого помещения.

6.6.2. Второй этап приемки Жилого помещения – подписание Акта приема-передачи.

В случае если по результатам исполнения первого этапа приемки был составлен акт о несоответствии построенного Жилого помещения условиям Договора, Участник долевого строительства имеет право отказаться от подписания Акта приема-передачи до устранения Застройщиком выявленных при приемке Жилого помещения недостатков.

Застройщик обязуется совершить действия, указанные в пункте 6.6.2, только в случае произведения Участником долевого строительства всех расчетов, предусмотренных настоящим Договором.

К Акту прилагается инструкция по эксплуатации Объекта, в том числе Жилого помещения, которая является его неотъемлемой частью.

6.7. Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего Договора и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с Третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивает поиск других Участников долевого строительства и заключает с ними договоры о долевом участии в строительстве Объекта, в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

6.8. Застройщик вправе в одностороннем порядке до подписания с Участником долевого строительства Акта приема-передачи вносить изменения в проектную документацию относительно состава, количества и площади жилых и нежилых помещений Объекта, не затрагивая Жилое и/или Нежилое помещения Участника долевого строительства, помещений общего назначения Объекта (Общего имущества Объекта) с учетом положений ст. 19 Закона об участии в долевом строительстве.

Застройщик самостоятельно выбирает и в одностороннем порядке меняет, в случае необходимости, партнеров (строительные фирмы и иные организации) для проведения проектных, строительных, отделочных, сантехнических и иных работ по строительству Объекта.

Застройщик обязан вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным. При этом дополнительного соглашения между Сторонами Договора в отношении Изменений составляться не будет.

В случае нарушения Застройщиком установленных Законом требований к проектной декларации (порядку и срокам внесения изменений в проектную декларацию) Участник долевого строительства вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения. В случае признания сделки недействительной по данному основанию, Застройщик обязуется возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет Цены договора до дня возврата их Застройщиком Участнику долевого строительства.

6.9.В случае если в срок, указанный в пункте 6.2 Договора (срок передачи Жилого помещения), Участник долевого строительства не произвел окончательный расчет за Жилое помещение, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения обязанности по передаче Жилого помещения и расторгнуть Договор. Возврат всех уплаченных до момента расторжения Договора денежных средств Участнику долевого строительства производится с Эскроу-счета в порядке, указанном в пункте 9.6 Договора.

Если на момент расторжения Договора Участником долевого строительства по согласованию с Застройщиком в Жилом помещении были произведены неотделимые улучшения, Участник долевого строительства вправе требовать возмещения их стоимости при условии подтверждения соответствующими документами стоимость таких улучшений.

6.10. Застройщик обязуется в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента получения Разрешения на ввод обеспечить проведение работ и подготовку документов, необходимых для постановки на кадастровый учет вновь созданного Объекта (Первого/Второго этапа строительства), в том числе Жилого помещения.

Кадастровый учет объектов недвижимости осуществляется в сроки, установленные действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за неисполнение обязательств, указанных в настоящем пункте, в случае нарушения органом регистрации прав сроков, установленных действующим законодательством РФ для проведения кадастрового учета.

**Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с п.1.ст.19** [Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/)**», орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию) в отношении соответствующего объекта недвижимости посредством отправления в электронной форме.**

**Статья 7. Права и обязанности Участника долевого строительства**

7.1. Участник долевого строительства обязуется оплатить в порядке, установленным настоящим Договором, Цену Договора и принять Объект при наличии разрешения на ввод Первого/Второго этапа в эксплуатацию и обязуется производить выплаты в размерах и порядке, установленных ст.ст. 4, 5 Договора, а также нести расходы, указанные в пункте 7.11 Договора.

7.2. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Объекта Третьих лиц, в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства не вправе проводить изменение фасада Объекта как до, так и после регистрации права собственности на Жилое помещение без согласительных процедур в установленном законом порядке.

7.4. Любое изменение (перепланировка, переустройство, переоборудование) Объекта долевого строительства до ввода Объекта в эксплуатацию, Участник долевого строительства вправе производить с письменного согласия Застройщика.

Проект по перепланировке, переустройству, переоборудованию Жилого помещения Участник долевого строительства может подать на согласование Застройщику не позднее, чем за 6 (Шесть) месяцев до планируемого срока ввода Первого/Второго этапа строительства.

Действия Участника долевого строительства, указанные в настоящем пункте, осуществляются им в соответствии с «Правилами перепланировки (переустройства) помещений», которые являются неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 2 к Договору), а также в рамках заключенных между ним и Застройщиком дополнительных соглашений.

Участник долевого строительства с письменного согласия Застройщика может осуществлять в Жилом помещении дополнительные работы, не указанные в Приложении № 1 к Договору, силами Застройщика за счет собственных средств Участника долевого строительства. Действия, предусмотренные настоящим пунктом, должны быть закреплены в дополнительном соглашении к Договору, с указанием перечня дополнительных работ, их стоимости и порядка оплаты.

После ввода Объекта в эксплуатацию Участник долевого строительства не вправе производить перепланировку, переустройство, переоборудование помещений без согласительных процедур в установленном законом порядке.

7.5. Участник долевого строительства не вправе производить в Объекте долевого участия никаких работ лично либо с привлечением Третьих лиц, а также Участник долевого строительства не имеет права на получение ключей от Жилого помещения до подписания Акта приема-передачи, кроме случая, указанного в абзаце 2 настоящего пункта.

Участник долевого строительства вправе производить на Объекте долевого строительства лично либо с привлечением Третьих лиц отделочные и ремонтные работы, не связанные с переустройством, переоборудованием, реконструкцией Жилого помещения с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и на основании письменного разрешения (допуска) Застройщика, что должно быть закреплено Сторонами в акте приема-передачи помещений в пользование Участник долевого строительства. В момент подписания акта приема-передачи в пользование Участник долевого строительства получает комплект ключей от помещений и принимает на себя следующие обязательства:

- выполнить отделочные и ремонтные работы в Жилом помещении за счет собственных средств и своими силами либо с привлечением иных лиц и организаций, в строгом соответствии требованиям действующего законодательства РФ, не причиняя ущерба и вреда Общему имуществу Подъезда, Объекта, коммуникациям и другим инженерным сооружениям Объекта, прилегающей территории, в том числе земельному участку, входным группам в жилую часть дома, лестничным площадкам и маршам, межквартирным коридорам и холлам, теплогенераторной, электрощитовой, венткамере, помещению теплового узла, не складируя строительные материалы и строительный мусор в местах общего пользования Подъезда и Объекта, не доставляя неудобств и помех для эксплуатации помещений Подъезда и Объекта иным собственникам;

- в случае нарушения Участником долевого строительства и/или лицами и организациями, осуществляющими ремонтные и отделочные работы в Жилом помещении обязательства, указанного в абзаце 3 настоящего пункта, Участник долевого строительства обязуется своими силами и за счет собственных средств устранить причиненный ущерб имуществу Подъезда и Объекта в кратчайшие сроки. Ответственность за нарушение обязательства, указанного в абзаце 3 настоящего пункта, за действие/бездействие лиц и организаций, привлеченных Участником долевого строительства для выполнения ремонтных и отделочных работ в Жилом помещении, Участник долевого строительства принимает на себя;

- строительный и бытовой мусор, возникающий в ходе проведения ремонтных и отделочных работ в Жилом помещении, Участник долевого строительства обязуется хранить в Жилом помещении, вывоз осуществлять своими силами и средствами в специальные места его хранения и утилизации, не допуская загрязнение Подъезда и прилегающей к Подъезду и Объекту территории.

7.6. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в Залоге у БАНК ВТБ (ПАО).

Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при наличии письменного согласия БАНК ВТБ (ПАО), письменного согласия Застройщика, только после уплаты им Общей цены Объекта долевого строительства и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта, либо до произведения такой оплаты одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

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

Договор уступки прав требований по настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.7. После ввода Первого/Второго этапа в эксплуатацию и готовности его к передаче, Застройщик извещает Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) дней после получения письменного извещения приступить к принятию Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта (передать Застройщику все документы и обеспечить собственное присутствие (либо через представителя) для подписания Акта приема-передачи и оформления права собственности на Объект долевого строительства.

7.8. Участник долевого строительства обязуется подписать Акт приема-передачи при условии соответствия Жилого помещения проектно-сметной документации на Объект, ГОСТам, СНиП и иным обязательным требованиям в области строительства.

7.9. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления документа, в котором указывается несоответствие Жилого помещения требованиям, указанным в п. 7.8 Договора, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

7.10. Участник долевого строительства оплачивает в полном объеме расходы по содержанию Жилого помещения, Общего имущества и придомовой территории пропорционально доле в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта с даты подписания (составления) Акта приема-передачи или иного документа о передачи, в т.ч. одностороннего Акта приема-передачи, предусмотренного п. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ (кроме расходов, указанных в п. 7.11 Договора, которые оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно).

7.11. Расходы, связанные с инвентаризацией и паспортизацией Первого/Второго этапа строительства Объекта, а также Жилого помещения, оформлением прав на Жилое помещение и долю в праве общей долевой собственности в Общем имуществе, оплачиваются Участником долевого строительства за свой счет.

Кроме того, Участник долевого строительства обязуется предварительно (за четыре месяца с момента сдачи Первого/Второго этапа строительства в эксплуатацию) оплатить расходы, связанные с охраной Объекта.

Вышеуказанные расходы определяются Сторонами в сумме 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей, которая подлежит оплате Участником долевого строительства Застройщику при подписании Акта приема-передачи.

7.12. Участник долевого строительства обязуется в процессе эксплуатации Жилого помещения соблюдать требования действующего законодательства РФ, правила эксплуатации жилого фонда и иные требования, указанные в Инструкции по эксплуатации Жилого помещения, переданной Участнику долевого строительства при передаче Жилого помещения по Акту приема-передачи.

7.13. Участник долевого строительства обязуется в месячный срок с момента подписания Акта приема-передачи осуществить все необходимые действия по заключению с эксплуатирующей Объект организацией договора на эксплуатацию и техническое обслуживание Первого/Второго этапа строительства Объекта.

**Статья 8. Качество Помещения. Гарантии**

8.1. Качество Жилого помещения, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать проектной документации на Объект, ГОСТам, СНиП и иным обязательным требованиям в области строительства.

8.2. Все дефекты (недостатки), передаваемых Застройщиком Участнику долевого строительства помещений определяются в соответствии с требованиями СНиП в Акте осмотра или ином документе, подписываемом уполномоченным представителем Застройщика и Участником долевого строительства. Претензии по недостаткам, не учтенным в Акте осмотра, не принимаются. Все работы по устранению недостатков, не учтенных в Акте, осуществляются за счет Участника долевого строительства. Претензии по скрытым дефектам, которые не могли быть учтены в Акте, принимаются согласно требованиям СНиП.

8.3. Гарантийный срок Объекта (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта) составляет 5 (Пять) лет при условии надлежащей эксплуатации в соответствии с Инструкцией по эксплуатации. Указанный срок исчисляется с момента подписания Акта приема-передачи Жилого помещения.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года. Указанный срок исчисляется с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче жилого помещения в Объекте при условии надлежащей эксплуатации в соответствии с инструкцией по эксплуатации и паспортами на оборудование.

**Статья 9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение**

9.1. Настоящий Договор влечет возникновение взаимных обязательств с момента его государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Стороны обязуются в течение 5 (Пяти) дней с момента подписания Договора, совершить все действия, необходимые для его государственной регистрации.

В случае невыполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных абз. 2 настоящего пункта, Договор не влечет возникновения взаимных прав и обязанностей для Сторон, в том числе обязанностей по государственной регистрации Договора. При этом каких-либо документов, подтверждающих прекращение правоотношений Сторон, подписывать не требуется.

9.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе.

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором, и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

 9.3. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

а) просрочки внесения Участником долевого строительства денежных средств на Эскроу-счет в качестве оплаты более чем на 2 (Два) месяца (в случае если условиям Договора предусмотрено единовременное внесение платежа Участником долевого строительства);

 б) если настоящим Договором предусмотрена оплата цены Жилого помещения в рассрочку – в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев, независимо от количества дней задержки, или просрочки внесения Участником долевого строительства денежных средств в качестве оплаты по одному платежу более чем на 2 (Два) месяца от срока, предусмотренного Графиком платежей.

 в) в иных случаях, установленных договором.

9.3.1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 9.3 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном абзацем 2 настоящего пункта, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения 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 им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

 9.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

 1) неисполнения Застройщиком сроков по передаче Жилого помещения в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи на 2 (Два) месяца;

 2) существенного нарушения требований к качеству Жилого помещения;

 3) иные основания, предусмотренные п.7 ст. 15.4 ФЗ № 214-ФЗ. 9.4.1.

 9.5. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Объекта/Первого/Второго этапа строительства, в состав которого входит Жилое помещение, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Жилое помещение не будет передано Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации Объекта/Первого/Второго этапа строительства, в состав которого входит Жилое помещение, в том числе существенного изменения его размеров. Стороны пришли к соглашению, что под существенным изменением размеров понимается изменение площади Жилого помещения, более чем на 5 % от проектной площади;

3) изменения назначения общего имущества и/или помещений общественного назначения, входящих в состав Объекта/Первого/Второго этапа строительства;

4) в иных, установленных законом или Договором случаях.

 9.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления стороной, инициировавшей расторжение Договора, в письменной форме соответствующего уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу стороны или вручено стороне (ее представителю) лично под расписку.

 9.7. В случае расторжения (прекращения) Договора по любым основаниям, предусмотренным Договором и/или законом, денежные средства с Эскроу-счета подлежат возврату Участнику долевого строительства на основании полученных Уполномоченным банком в соответствии с ч. 9 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

 9.8. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, Участник обязуется возместить Застройщику расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора (государственная пошлина), а также расходы, связанные с регистрацией расторжения настоящего договора, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области

9.9. В случае неисполнения Участником долевого строительства предусмотренной абз. 3 п. 9.2 Договора обязанности по принятию в собственность Жилого помещения и/или доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе Объекта, уклонения Участника долевого строительства от ее исполнения в сроки и в порядке, установленные п.п. 7.8-7.10 Договора, без уважительных на то причин, Застройщик по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Участнику долевого строительства Жилого помещения, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Жилого помещения (за исключением случая их досрочной передачи, указанного в п. 6.10 Договора).

При этом риск случайной гибели Жилого помещения, признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта или иного документа о передаче Жилого помещения. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о 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.

**Статья 10. Ограничения (Обременения)**

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге принадлежащий Застройщику на праве аренды Земельный участок. При этом залогодателем является Застройщик, а залогодержателем – Участник долевого строительства.

10.2. С момента передачи Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество право залога, возникшее на основании Закона № 214-ФЗ, не распространяется на Жилое помещение и долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество.

**Статья 11. Порядок разрешения споров**

11.1. 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.

11.2. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

**Статья 12. Ответственность**

12.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) предусмотренные действующем законодательством.

12.2. Подлежащая уплате неустойка уплачивается на основании соответствующего письменного требования заинтересованной стороны. При отсутствии письменного требования неустойка не начисляется и не уплачивается.

12.3. Исполнение обязанности по выплате неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору.

**Статья 13. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)**

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (определение дано ниже). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

«Форс-мажор» означает:

1) любой указ, распоряжение или письменную директиву любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон Договора, или сам Объект, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора; 2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе; 3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства; 4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

13.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

**Статья 14. Заключительные положения**

14.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с Третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.2. Стороны подтверждают взаимное согласие на обмен в электронном виде юридически значимыми документами/проектами документов. Стороны признают юридическую силу всех извещений, уведомлений, претензий, счетов на оплату и иных документов, направленных Сторонами друг другу в электронном виде во исполнение Договора по указанным адресам электронной почты:

Адреса электронной почты:

Застройщик: iskon14@yandex.ru

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Каждая из Сторон несёт риск не извещения второй стороны об изменении своего адреса электронной почты.

14.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) письменно извещать друг друга.

14.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые будут являться неотъемлемой частью Договора и подлежат обязательной государственной регистрации.

Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, приложений и дополнений к нему, права собственности Участника долевого строительства на Жилое помещение оплачиваются в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

14.4. Договор составлен в простой письменной форме и подписан Сторонами в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых передаётся Застройщику, один – Участнику долевого строительства и один – для Управления Росреестра по Тверской области.

14.5. Договор подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**Статья 15. Адреса и реквизиты Сторон**

**Застройщик:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 М.П.

**Приложение № 1**

к Договору на участие в долевом строительстве жилого дома **№ \_\_\_\_-СКЛ/I(II)**

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ года

**Перечень отделочных и сантехнических работ,**

**выполняемых Застройщиком, стоимость которых включена в стоимость**

**Жилого помещения, передаваемого в собственность Участнику долевого строительства**

* Монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов и индивидуальных газовых котлов ( без установки полотенцесушителей и терморегуляторов отопительных приборов).
* Монтаж системы электроснабжения квартиры выполняется посредством устройства вводного электрического шкафа, скрытая проводка не выполняется, розетки, выключатели не устанавливаются, за исключением устройства проводки к газовому котлу.
* Выполнение вертикальных стояков системы канализации из полипропиленовых труб (горизонтальная разводка внутри помещения не выполняется) с монтажом фасонных частей в местах, предусмотренных проектом (без установки сантехприборов).
* Выполнение вертикальных стояков системы холодного водоснабжения с запорной арматурой и счетчиком расхода воды согласно проекту (без устройства внутриквартирной разводки), подключение отопительного газового котла к системе холодного водоснабжения.
* В кухне каждой квартиры предусмотрена установка одного автоматического настроенного двухконтурного газового котла с закрытой камерой сгорания, принудительным удалением дымовых газов и подачей наружного воздуха на горение газа в котле. Котлы предназначены для отопления и горячего водоснабжения.
* Полы всех помещений 1 этажа:

- гидроизоляция = 1 слой наплавляемого рулонного материала

При устройстве верхнего слоя полов Участник долевого строительства **не вправе** демонтировать или повреждать гидроизоляцию.

* Выполнение системы естественной вытяжной вентиляции по проекту.
* Устройство межкомнатных перегородок выполняется в виде одного трассировочно8го ряда из ПГП штучных, кирпичных, газосиликатных или пенобетонных материалов. Межкомнатные перегородки кухонь и санузлов возводятся в полном объеме из панелей ПГП..
* Потолки без перетирки поверхности и затирки швов между плитами.
* Отделочные работы в местах общего пользования (коридоры, лестничные клетки) по проекту.
* Установка квартирной входной металлической двери.
* Установка оконных и балконных блоков из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом и конфигурацией в соответствии с проектом, с установкой фурнитуры. Подоконные доски не устанавливаются.
* Устройство заполнения проемов лоджий в соответствии с проектом.
* Установка наружных оконных отливов из окрашенной оцинкованной стали.
* Работы по монтажу системы газоснабжения: монтаж стояков системы газоснабжения, установка приборов учета газа, выполнение внутриквартирных трубных разводок газа до места установки газовой плиты определённого в проекте (установка газовой плиты не производится), монтаж, подключение индивидуального отопительного газового котла, его наладка и первый пуск. Для сохранения гарантии на отопительные котлы Участнику долевого строительства **необходимо заключит**ь договор на обслуживание котла с лицензированной организацией.

**Застройщик:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 М.П.

**Приложение № 2**

к Договору на участие в долевом строительстве жилого дома **№ \_\_\_\_-СКЛ/I(II)**

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ года

**ПРАВИЛА ПЕРЕПЛАНИРОВКИ (ПЕРЕУСТРОЙСТВА) ПОМЕЩЕНИЙ**

1. Перепланировка (переустройство) Жилого помещения представляет собой разборку (полную, частичную) перегородок в пределах приобретенного Жилого помещения, перенос перегородок в пределах приобретенного Жилого помещения, устройство новых перегородок, объединение ванной комнаты с туалетом, устройство (перенос, изменение проектных размеров) проемов в пределах приобретенного Жилого помещения за исключением дверного проема входной двери, закладка дверных проемов.

2. Заявления участников долевого строительства по перепланировке (переустройству, переоборудованию) жилых помещений принимаются к рассмотрению не позднее шести месяцев до планируемого срока ввода в эксплуатацию Первого этапа строительства.

3. По результатам рассмотрения Застройщиком заявления Участника долевого строительства о перепланировке (переустройстве) Жилого помещения, Сторонами составляется и подписывается дополнительное соглашение к Договору, которое будет являться неотъемлемой частью Договора и подлежит обязательной государственной регистрации.

4. Дополнительные затраты Застройщика, связанные с перепланировкой (переустройством) Жилого помещения (на проектные, строительно-монтажные работы, затраты на согласования, пересчеты объемов и стоимости работ и др.), оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно к Цене Договора согласно представленным Застройщиком смет и расчетов.

5. Не принимаются предложения по перепланировке Жилого помещения, противоречащие нормативной документации.

Не принимаются предложения, влекущие изменения несущих и/или конструктивных элементов в здании, нарушающие качество и/или конструктивную надежность Объекта.

Не принимаются предложения по перепланировке Жилого помещения, влекущие за собой изменения в положении центральных трубопроводов (стояков) холодного водоснабжения, газоснабжения, электроразводки или ухудшающие условия инженерного обеспечения, а также права и условия проживания других участников долевого строительства.

6. Если по желанию Участника долевого строительства были выполнены работы по перепланировке Жилого помещения, а в дальнейшем Договор расторгнут по инициативе Участника долевого строительства либо по инициативе Застройщика, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан компенсировать расходы Застройщика на восстановление Жилого помещения в проектном решении. Возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в счет финансирования долевого участия, осуществляется за вычетом стоимости работ по восстановлению Жилого помещения в проектном решении.

**Застройщик:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 М.П.

**Приложение № 3**

к Договору на участие в долевом строительстве жилого дома **№ \_\_\_\_-СКЛ/I(II)**

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_\_ года

**Выкопировка из плана \_\_\_\_\_\_\_\_\_ этажа**

**Застройщик:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 М.П.