# *ДОГОВОР № \_\_\_*

*ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ*

|  |  |
| --- | --- |
| Город Калуга | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2022 года |

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Квартал» (ООО СЗ «Квартал»), в лице директора Корневой Елены Михайловны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и

далее по тексту «Участник долевого строительства», заключили настоящий договор на долевое участие в строительстве, приняв при этом следующие условия:

I. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ.

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1.Застройщик - хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо, которое обязуется в соответствии с настоящим договором уплатить обусловленную цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.3. Стороны - Застройщик и Участник долевого строительства, заключившие настоящий Договор.

1.4. Многоквартирный дом – многоквартирный жилой дом строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

1.5. Объект долевого строительства - жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.6. Проектная общая приведенная площадь Квартиры - площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Объект долевого строительства, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016г. № 854/пр состоящая из суммы общей проектной площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающим коэффициентом, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером.

1.7. Общая проектная площадь Квартиры - площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Объект долевого строительства в соответствии с ч. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ от 29.12.2004г. №188-ФЗ, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером.

1.8. Общая приведенная площадь Квартиры - площадь Квартиры, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016г. № 854/пр состоящая из суммы общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающим коэффициентом, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана Многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером.

1.9. Общая площадь Квартиры – площадь Квартиры в соответствии с ч. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ от 29.12.2004г. № 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана Многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером.

1.10. Депонент - владелец счета-Участник долевого строительства, осуществляющий оплату Цены договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу.

1.11. Счет эскроу – специальный счет, открываемый в уполномоченном Банке для учета и блокирования денежных средств владельца счета-Участника долевого строительства на период строительства Многоквартирного дома и последующей передачей Застройщику при исполнении им своих обязательств перед Участником долевого строительства.

1.12. Бенефициар – Застройщик, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и получивший в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» разрешение на строительство Многоквартирного дома.

1.13. Эскроу-агент- уполномоченный банк на открытие и обслуживание Счета эскроу на основании заявления Депонента на открытие счета и заключения договора счета эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных от Депонента в целях их перечисления Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

1.14. Оферта – предложение о заключении договора счета эскроу в ПАО Сбербанк России.

1.15. Оференты – Застройщик и Участник долевого строительства, выражающие намерение заключить договор счета эскроу в ПАО Сбербанк России.

1.16. Акцептант – эскроу-агент, принявший оферту и заключивший договор счета эскроу.

II. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «Многоквартирный жилой дом № 2 по адресу: г.Калуга, ул. Резванская», расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Калуга, ул. Резванская, д.3, уч. 2 (далее - «Многоквартирный дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта в порядке, предусмотренном настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства жилое помещение– \_\_\_\_комнатная квартира №\_\_\_, строительный номер - №\_\_\_\_, условный номер - №\_\_\_\_\_ (в соответствии с проектной декларацией) (далее - Квартира), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в полном объеме и принять квартиру по акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

*Основные характеристики Многоквартирного дома:*

*- вид: Многоквартирный дом;*

*- назначение: жилое;*

*- количество этажей: 10;*

*- общая площадь: 10 229,4 кв.м.*

*- материалы наружных стен: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни,блоки и др.);*

*- материалы поэтажных перекрытий – сборные железобетонные многопустотные плиты;*

*- класс энергоэффективности: А;*

*- класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов.*

*Основные характеристики Квартиры:*

*- план Квартиры (Приложение № 1 к настоящему договору, является его неотъемлемой частью);*

*- назначение: жилое помещение;*

*- этаж: \_\_\_\_\_\_\_\_;*

*- общая площадь: \_\_\_\_\_\_\_\_кв.м.;*

*- количество комнат: \_\_\_\_\_;*

*- площади комнат: \_\_\_\_\_\_\_кв.м.;*

*- площади помещений вспомогательного использования: \_\_\_\_\_кв.м.;*

*- площадь лоджии/балкона – \_\_\_\_\_\_\_\_кв.м., учитываемые с коэффициентом 0,5/0,3;*

*- проектная общая приведенная площадь: \_\_\_\_\_кв.м.;*

*- площадь квартиры с учетом двух лоджий: \_\_\_\_\_\_кв.м.*

*Площади указаны в соответствии с проектом. После окончания строительства многоквартирного дома общая приведенная площадь Квартиры будет установлена в соответствии с данными экспликации технического плана многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером.*

Квартира передается Участнику долевого строительства в готовности согласно Приложению № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Помещения общественного назначения (нежилые) в состав Квартиры не входят, право собственности на такие помещения у Участника долевого строительства не возникает.

2.2. Застройщик обязуется передать указанную в пункте 2.1. квартиру Участнику долевого строительства по передаточному акту не позднее 17.05.2025г. Застройщик вправе досрочно передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства.

2.3. После ввода дома в эксплуатацию, Застройщик передает в собственность Участника долевого строительства вышеуказанную Квартиру на основании данного Договора, Акта приема-передачи, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.4. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства для строительства Многоквартирного дома является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Федерального закона № 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».

2.5. Обеспечение исполнения обязательств Застройщиком перед Участником долевого строительства и иными участниками долевого строительства Многоквартирного дома по Договору осуществляется залогом земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, в состав которого будет входить квартира.

2.6. Строительство многоквартирного жилого дома № 2 по адресу: г.Калуга, ул.Резванская осуществляется Застройщиком на Земельных участках:

- с кадастровым номером 40:26:000396:542, площадью 5 197 кв.м, находящийся по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.Почтовый адрес ориентира: Калужская область, г.Калуга, ул.Резванская, д.3, уч.2, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка ( высотная застройка), принадлежащего Застройщику находящегося в частной собственности, на основании договора купли-продажи от 21.02.2022г. № 40:26:000396:542-40/055/2022-19, зарегистрированного 05.03.2022г.

В соответствии с:

- разрешением на строительство № RU40-301000-031-2019, выдано на основании Постановления Городской Управы города Калуги от 17.05.2019 № 4653-пи ( в редакции постановлений Городской Управы города Калуги от 29.10.2021 № 10425-пи, № 10720-пи от 12.11.2021г., Заместителя Городского головы- Начальника Управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги № 281-06-Р от 25.04.2022 на строительство объекта капитального строительства –

« Многоквартирный жилой №2 по адресу: г.Калуга, ул. Резванская».

- проектной декларацией, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства.

III. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (далее по тексту - Цена Договора), определен Сторонами из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_\_ копеек за один квадратный метр проектной общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.2.1. Договора и составляет сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек.

3.2. Участник долевого строительства оплачивает Цену Договора, указанную в п. 3.1. Договора в порядке, предусмотренном разделом IV Договора.

3.3. Цена Договора может быть изменена в случае если проектная общая приведенная площадь Квартиры превысит или уменьшится относительно общей проектной приведенной площади квартиры в порядке, предусмотренном п.3.4. Договора.

3.4. Исходя из общей приведенной площади квартиры, согласно данным, представленных кадастровым инженером, произведенной в соответствии с действующими нормативами, стороны производят перерасчет в следующем порядке.

При увеличении общей приведенной площади Квартиры после окончания строительства и по данным экспликации технического плана, изготовленного кадастровым инженером, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу, вызванную увеличением общей приведенной площади Квартиры, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения сведений, подтверждающих увеличение площади Квартиры, из расчета стоимости одного квадратного метра проектной общей приведенной площади, указанной в п.3.1 настоящего Договора. Размер доплаты определяется путем умножения стоимости одного квадратного метра, указанного в п.3.1 настоящего Договора, на разницу между общей приведенной площадью по проекту и общей приведенной площадью, определенной в соответствии с данными экспликации технического плана многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером. Доплата производится в порядке, предусмотренном разделом IV настоящего Договора.

При уменьшении общей приведенной площади Квартиры после окончания строительства и проведения технической инвентаризации, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, вызванную уменьшением общей приведенной площади Квартиры из расчета стоимости одного квадратного метра и общей приведенной площади, определяемыми в порядке, предусмотренном п. 3.1. Договора в течение 15(пятнадцати) рабочих дней с момента получения письменного требования Участника долевого строительства.

3.5. Стороны пришли к соглашению, что стоимость договора включает в себя компенсацию затрат, связанных со строительством Квартиры, в том числе на погашение кредитов, займов и процентов по ним, полученных Застройщиком на строительство многоквартирного жилого дома, в котором расположена Квартира.

3.6. В стоимость Объекта долевого строительства не включены затраты Участника долевого строительства, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства.

IV. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату Цены в следующем порядке:

4.1.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Альфа-Банк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. « №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Акционерное общество «Альфа-Банк» (сокращенное наименование АО «Альфа-Банк»), место нахождения: г.Москва. Адрес: 107078, город Москва, улица Каланчевская, дом 27, адрес электронной почты: mail@alfabank.ru, номер телефона: 8-495 620 91 91/

Депонент: ФИО

Бенефициар: ООО СЗ «Квартал».

Счет эскроу открывается Участником долевого строительства в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств Участника долевого строительства, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом Застройщику при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.2. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:

-

-

4.1.3. Срок действия счета эскроу (срок условного депонирования) – до 17.05.2025года, но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.4. Комиссионное вознаграждение банку (Эскроу-агенту) за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается

4.1.5. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, предоставленного Банку Застройщиком путем электронного документооборота;

- сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

4.1.6. Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляется банком (Эскроу-агентом) Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и банком (Эскроу-агентом), если кредитный договор содержит поручение Застройщика банку (Эскроу-агенту) об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в банке (Эскроу-агенте) залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог банку (Эскроу-агенту), предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

4.1.7. Датой исполнения обязанности Участником долевого строительства по оплате Цены договоры в полном объеме признается дата зачисления денежных средств в полном объеме на Счет эскроу.

4.2. Бенефициар (Застройщик) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет банку (Эскроу-агенту): оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

4.3. Депонент (Участник долевого строительства) поручает (предоставляет полномочия) Бенефициару (Застройщику) направить банку (Эскроу-агенту) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

4.4. Бенефициар (Застройщик) извещается банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и банком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

4.5. В случае изготовления технического плана кадастровым инженером после ввода объекта долевого строительства и возникновения обязанности Участника долевого строительства о доплате разницы, вызванной увеличением общей приведенной площади Квартиры правила ст.15.4, 15.5 Закона РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не применяются. Участник долевого строительства вносит соответствующую доплату на расчетный счет Застройщика.

V. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ.

5.1. Настоящим Стороны (оференты) выражают намерение (оферта) и предлагают Эскроу-агенту (акцептанту) заключить Договор счета эскроу (далее – «Договор счета эскроу») на условиях настоящего Договора и правил совершения операций по счетам эскроу в Банке.

Бенефициар (Застройщик) и Депонент (Участник долевого строительства) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) банком (Эскроу-агентом) настоящей оферты Бенефициара (Застройщика) и Депонента (Участника долевого строительства) путем открытия банком (Эскроу-агентом) Счета эскроу на имя Депонента (Участника долевого строительства), который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения банком (Эскроу-агентом)от Депонента (Участника долевого строительства) простой копии настоящего Договора.

5.2. Бенефициар (Застройщик) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет банку (Эскроу-агенту): оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

5.3. Депонент (Участник долевого строительства) поручает (предоставляет полномочия) Бенефициару (Застройщику) направить банку (Эскроу-агенту) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

5.4. Бенефициар (Застройщик) извещается банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и банком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

VI. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

**6.1. Участник долевого строительства обязан:**

**А)** не препятствовать исполнению Застройщиком своих обязательств по данному договору.

Б) Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом III настоящего Договора и принять Квартиру

В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства для приемки квартиры и подписания акта приема-передачи в указанное в письменном уведомлении время Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, праве составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшем к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи в случае, несоответствия качества передаваемой Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению ее качества, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования.

Перечень таких несоответствий фиксируется Сторонами в Акте осмотра.

При устранении указанных в Акте осмотра несоответствий передаваемой квартиры, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 5 дней после получения Участником долевого строительства извещения об их устранении.

Сообщение об устранении замечаний и о готовности Квартиры к передаче по акту приема-передачи может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом с уведомлением с описью вложения и уведомлением или вручено Участнику долевого строительства лично.

Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия квартиры строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

Обеспечение природным газом осуществляется по отдельному заключенному договору с газоснабжающей организацией. Пуск лифта осуществляется после инструктажа управляющей компанией всех жильцов подъезда. Следовательно, отсутствие газоснабжения и работы лифта не может служить основанием для не подписания Акта приема-передачи квартиры.

С момента передачи квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства несет расходы по ее содержанию и оплате коммунальных услуг по ней. Участник долевого строительства обязан оплатить коммунальные платежи за общее имущество в многоквартирном доме, пропорционально своей доле жилья с момента подписания акта приема-передачи квартиры по действующим на момент платежа тарифам. Сумма указанных расходов не входит в сумму настоящего договора.

В) с момента приемки квартиры по акту приема-передачи в эксплуатацию возложить на себя бремя ее содержания, в том числе и риск случайной гибели.

Г) в случае неисполнения Участником долевого строительства подпункта В) пункта 6.1. настоящего Договора, Застройщик не несет ответственности за изменение качества квартиры.

Д) эксплуатировать квартиру в соответствии с полученной инструкцией, обратив особое внимание на обеспечение воздухообмена в квартире, используя три режима открывания створок оконных блоков: режим открывания, режим проветривания, режим инфильтрации. Участник долевого строительства с момента приемки квартиры обязуется соблюдать требования инструкции по эксплуатации квартиры. В случае несоблюдения Участником долевого строительства условий эксплуатации квартиры, указанных в данной инструкции, гарантии прекращаются.

Е) при изменении реквизитов Участник долевого строительства обязан в течение трех дней уведомить надлежащим образом об этом Застройщика. В случае невыполнения данного условия Застройщик не несет ответственности за предоставление информации о вводе дома в эксплуатацию.

Ё) сообщение о завершении строительства в соответствии с условиями настоящего Договора и о готовности объекта долевого строительства к передаче и его принятия участником долевого строительства, могут быть составлены и направлены Участнику долевого строительства в форме электронного документа по адресу электронной почты с письменного согласия последнего. Указанные сообщения также направляются Участнику долевого строительства посредством почтовой связи заказной корреспонденцией с уведомлением с описью вложения по адресу, указанному в пункте 1.1. настоящего Договора.

**6.2. Участник долевого строительства вправе:**

- осуществлять контроль по исполнению Застройщиком принятых на себя обязательств по договору.

6.3. Передача прав и обязанностей Участника долевого строительства по настоящему договору третьему лицу не может осуществляться без получения письменного согласия Застройщика. Любые соглашения Участника долевого строительства о передаче своих прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, заключенные без согласия Застройщика, являются ничтожными в соответствии с Гражданским Кодексом РФ.

Третье лицо (Новый Участник долевого строительства) обязано в течении 3 (Трёх) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступки прав и обязанностей по данному Договору уведомить застройщика, путем предоставления копии зарегистрированного Договора уступки прав и обязанностей по данному Договору в адрес Застройщика.

6.4. Застройщик обязан:

* осуществить строительство в соответствии с проектом;
* соблюдать требования к качеству выполняемых работ;
* при возникновении объективных причин, вызвавших перенос срока ввода дома в эксплуатацию Застройщик вправе в одностороннем порядке установить новый разумный срок ввода дома в эксплуатацию и не позднее, чем за два месяца до истечения срока, установленного настоящим договором направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи дома Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации;
* в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора направить Банку Эскроу-агенту скан-копию;
* при вводе дома в эксплуатацию и при условии полной оплаты Цены договора Участником долевого строительства, предоставить последнему зависящие от Застройщика документы, необходимые для регистрации его права на Объект;

- до заключения договора управления многоквартирным домом между Участником долевого строительства и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (Пункт 14 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

6.5. Застройщик вправе:

* расторгнуть договор участия в долевом строительстве при невыполнении обязательств участником долевого строительства, предусмотренных ч.ч.4,5 ст.5, ч.3 ст.9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Застройщик удостоверяет, что обладает правом распоряжаться указанным в настоящем договоре недвижимым имуществом, что указанная в пункте 1.1. квартира никому не продана, не заложена, под арестом не состоит, судебных споров о ней не имеется, свободна от прав третьих лиц.

7.2. В случае выполнения самим Участником долевого строительства или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, газоснабжения, канализации, электроснабжения, систем вентиляции и т.д., после ввода дома в эксплуатацию и приемки помещения Участником долевого строительства по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП препятствующие нормальной эксплуатации жилья.

Нанесенный такими действиями владельцам соседних квартир и помещений материальный ущерб оплачивает виновная сторона (Участник долевого строительства).

7.3. Гарантийный срок, в течение которого могут быть предъявлены претензии по качеству квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартиры, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных изделий, элементов, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее 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 возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.4. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.5. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.7. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков приема квартиры (подпункт Г), пункта 6.1. Договора по причинам, являющимся основанием применения статьи 406 Гражданского кодекса Российской Федерации к Участнику долевого строительства, последний по истечению срока возмещает Застройщику фактические расходы по охране и содержанию квартиры, исходя из данных бухгалтерского учета Застройщика.

7.8. В своих взаимоотношениях стороны стремятся избегать противоречий и конфликтов, а в случае их возникновения - разрешать их на основании взаимного согласия. Если согласие не достигнуто, противоречия разрешаются в соответствии с законодательством РФ. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным для сторон. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий Сторонами не предусмотрен.

7.9. Условия договора разъяснены в полном объеме, Участник долевого строительства ознакомлен с проектом, проектной декларацией, с договором и полученной информацией согласен.

7.10. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, один из которых - для Участника долевого строительства, два - для Застройщика, один - для Управления Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

VIII. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик: | Участник долевого строительства: |
| **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик**  **«СтройАкадемия»**  Юридический адрес: 214020, Смоленская область, г.Смоленск, ул. Шевченко, д.75, офис 210  Почтовый адрес: 214020, Смоленская область, г.Смоленск, ул.Шевченко, д.75, офис 210  ИНН 6730079597, ОГРН 1086731014897  Банковские реквизиты:  р/с 40702810122240008833 Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк  БИК: 042908612,  к/с 30101810100000000612  Телефон / факс: +7(4812) 244-889  **Директор**  **ООО СЗ****«СтройАкадемия»**  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Корнева Е.М.* |  |

*ПРИЛОЖЕНИЕ № 1*

*к Договору №\_\_\_\_ долевого участия*

*в строительстве жилья от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2022 года*

*План объекта долевого строительства*

Адрес объекта долевого строительства

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик: | Участник долевого строительства: |
| **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик**  **«Квартал»**  **Директор**  **ООО СЗ****«Квартал»**  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Корнева Е.М.* |  |

*ПРИЛОЖЕНИЕ №2*

*к Договору №\_\_\_ долевого участия*

*в строительстве жилья от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2022 года*

Перечень работ,

выполняемых при строительстве квартир по объекту:

|  |  |
| --- | --- |
| «  Застройщик: | Участник долевого строительства: |
| **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик**  **«Квартал»**  **Директор**  **ООО СЗ****«Квартал»**  *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Корнева Е.М.* |  |