**ДОГОВОР № \_\_**

**участия в долевом строительстве** **многоквартирного жилого дома**

**Московская обл., г. Балашиха «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сетьстрой Балашиха» Специализированный застройщик»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ \_\_\_\_**, \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года рождения, место рождения - \_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_-\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник»**,с другой стороны,

далее при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (далее – «Договор») о нижеследующем:

**Статья 1. Определение и толкование терминов.**

Употребляемые в настоящем Договоре термины означают:

1.«**Банк**»– АО «Банк ДОМ.РФ» (ИНН 7725038124), уполномоченный банк, открывающий специальный счёт эскроу для учёта и блокирования денежных средств, полученных Банком от Участника в счёт уплаты Цены договора в целях дальнейшей передачи таких средств Застройщику, при возникновении оснований для перечисления депонированной суммы.

2. «**Объект недвижимости**»– Жилой корпус № 3 со встроенно-пристроенными помещениями дошкольного образовательного учреждения на 112 мест (согласно Разрешения на строительство № RU50-15-11036-2018 от 26.06.2018 г.), входящий в состав Жилого комплекса «Квартал «Светлый» Этап2, возводимого по адресу: Московская область, г.Балашиха, ул. Твардовского,владение 36 (корректировка) (**строительный адрес**) (почтовый адрес будет присвоен после получения разрешения на ввод в эксплуатацию) на части земельного участка с кадастровым номером 50:15:0010207:1150, общей площадью 23 847 +/- 54,08 (Двадцать три тысячи восемьсот сорок семь плюс минус пятьдесят четыре целых восемь сотых) кв.м., категория земель: «земли населённых пунктов», разрешённое использование: «для многоэтажного жилищного строительства».

Объект недвижимости имеет следующие технические характеристики:

- назначение: Жилое;

- общая площадь: 19012,6 кв.м. (корп. 3);

- количество этажей: 18;

- материал наружных стен и каркаса: материал наружных стен и каркаса: С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

- материал поэтажных перекрытий: Монолитные железобетонные;

- класс энергоэффективности: В;

- сейсмостойкость: 5.

3. «**Объект долевого строительства**» - «Квартира».

4. **«Общая площадь»** – ориентировочная сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного назначения и площади неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий).

5. «**Окончание строительства»** – получение в установленном порядке «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» для Объекта недвижимости.

6. «**Окончательная общая площадь**» – сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного назначения и площади неотапливаемых конструктивных элементов (балконов и лоджий), которая определяется после проведения технического учёта и инвентаризации Квартиры (кадастровых работ) на основании данных БТИ (кадастровым инженером).

Несоответствие данных Общей площади и данных Окончательной общей площади является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с положениями ч. 5 ст. 4 настоящего Договора.

7. «**Окончательная цена договора**» – уточнённый размер денежных средств, подлежащих доплате (возврату) Участником (Застройщиком) после определения Окончательной общей площади.

Цена договора заменяется (пересчитывается) на Окончательную цену договора в случае, если Окончательная общая площадь изменилась более чем на 1 кв.м. по сравнению с Общей площадью, указанной в ч. 1 ст. 2 Договора.

8. «**Параметры строительной готовности Квартиры**» – согласованные Сторонами условия настоящего Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Квартиры на дату передачи Участнику, при соблюдении которых Квартира считается соответствующей условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов.

9. «**Передаточный акт**» – документ, подтверждающий передачу Застройщиком Участнику Квартиры, качество, параметры и строительная готовность которой соответствуют условиям настоящего Договора.

10. «**Технические характеристики Квартиры**» – предусмотренные проектной документацией характеристики Квартиры в составе возводимого Объекта недвижимости (объекта незавершённого строительства) на дату заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства.

11. «**Цена договора**» – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства.

**Статья 2. Предмет Договора.**

1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в ч. 2 ст. 1 настоящего Договора и после получения на него Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать расположенную в секции № \_\_\_, на этаже № \_\_\_\_, (1, 2х, 3х) комнатную Квартиру с условным № \_\_\_\_, общей площадью: \_\_ (\_\_\_\_\_\_) кв.м. Участнику, а Участник обязуется уплатить Цену Договора в размере, определенном ст. 4 настоящего Договора и принять Квартиру.

Технические характеристики Квартиры, её местоположение и планировка приведены в соответствии с утвержденным проектом и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Параметры Квартиры (размеры, форма и расположение внешних границ) и параметры помещений, входящих в состав Объекта недвижимости, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2. Ориентировочный срок Окончания строительства – 3 квартал 2024 года.

**Статья 3. Правовые основания для заключения Договора.**

1. Настоящий Договор заключён в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее – «Федеральный закон № 214-ФЗ») и другими нормативными актами Российской Федерации.

2. Основаниями для заключения Договора являются:

- Договор аренды земельного участка № ФС/ССБ – 03/15 от 10.12.2015 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 22.12.2015 года, номер регистрации 50-50/015-50/015/004/2015-5252/2;

- Положительное заключение экспертизы № 50-2-1-2-026497-2022 от 28.04.2022 г.

- Разрешение на строительство № RU50-15-11036-2018 от 26.06.2018 г., выданное Министерством строительного комплекса Московской обл.;

- Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: <https://kvartal-svetliy.ru>, а также на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (далее – «ЕИСЖС»)

<https://наш.дом.рф/>.

3. До подписания Договора Застройщик предоставил Участнику необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных действующим законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника с документами, указанными в Приложении № 3 к настоящему Договору, в том числе с проектной декларацией.

**Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов.**

1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Для целей определения Окончательной цены договора стоимость 1 кв.м. общей площади Квартиры составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

2. Для осуществления расчетов по Договору Участник в течение двух рабочих дней с даты подписания настоящего Договора открывает безотзывный, неделимый, покрытый, без акцептный аккредитив в \_\_\_\_\_.

Аккредитив открывается на следующих условиях:

- плательщик по аккредитиву: Участник;

- банк-эмитент: \_\_\_\_\_;

- исполняющий банк: \_\_\_\_\_;

- сумма аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;

- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: направление банком уведомления об открытии аккредитива по адресу: ddu@setstroy.ru, в день открытия аккредитива;

- срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) дней с даты открытия аккредитива;

- расходы по аккредитиву: оплачивает Участник;

- дополнительные условия - частичная оплата по аккредитиву не разрешена;

- аккредитив исполняется на счет «эскроу», открываемый Участником в соответствии с ч. 3 настоящей статьи.

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика исполняющим банком электронной скан-копии, либо оригинала, либо нотариально заверенной копии, либо копии, заверенной сотрудником Банка Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_-\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года между Застройщиком и Участником, зарегистрированного в органе регистрации прав, с отметкой о государственной регистрации , либо скан-образ Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия с долевом строительстве путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком. Документы должны быть представлены Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива.

3. Участник не позднее двух дней с даты подписания настоящего Договора обязуется открыть счёт эскроу для учёта и блокирования денежных средств, полученных Банком от Участника в счёт уплаты Цены Договора, для дальнейшего перечисления их Застройщику, на следующих условиях:

**Эскроу-агент:**

**Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»**

**Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»**

**ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077**

**Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10**

**Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru**

**Телефон: 8-800-775-8686**

Депонент: \_\_\_\_\_.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Сетьстрой Балашиха» Специализированный застройщик».

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования определяется положениями ч. 2 ст. 4 Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 28.03.2025 г.

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства: указан в ч. 1 ст. 2 настоящего Договора.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы: «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию» для Объекта недвижимости, полученного Застройщиком в соответствии с Законом № 214-ФЗ или сведения о размещении «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию» для Объекта недвижимости в ЕИСЖС, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличия задолженности Застройщика по Кредитному договору № 90-203/КЛ-22 от 30.09.2022 г., заключенному между Застройщиком и Банком (далее – «Кредитный договор»), денежные средства в первую очередь направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по Кредитному договору до полного выполнения обязательств по нему, а после денежные средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика.

Депонированная сумма должна быть перечислена на расчетный счет Застройщика
№ 40702810200480001429 открытый в АО «Банк ДОМ.РФ».

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;

- прекращение Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4. Оплата Цены Договора производится Участником с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора.

С целью подтверждения государственной регистрации Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Банк сканированную копию настоящего Договора с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации Договора, либо скан-образ Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия с долевом строительстве путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком. Документы должны быть представлены Застройщиком в Банк до истечения срока действия аккредитива.

О факте внесения депонируемой суммы на счёт эскроу Участник долевого строительства и/или Эскроу-агент уведомляют Застройщика путем направления письменного уведомления. Уведомление также может быть направлено по адресу электронной почты: ddu@setstroy.ru, с обязательным указанием в разделе «Тема» номера Договора, указанного в преамбуле, и данных, позволяющих идентифицировать Участника долевого строительства (Ф.И.О.).

Участник долевого строительства имеет право произвести платеж по Договору только после государственной регистрации Договору.

Обязанность Участника по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на Эскроу счет.

По соглашению Сторон, в соответствии с ч. 5 ст. 488 ГК РФ, Квартира не признаётся находящейся в залоге у Застройщика для обеспечения исполнения Участником его обязанности по оплате Цены договора.

5. Взаиморасчёты, осуществляемые Сторонами после определения Окончательной цены договора, производятся в следующем порядке:

а) Не позднее 60 (Шестидесяти) рабочих дней с даты получения данных обмеров БТИ Застройщик направляет (вручает) Участнику «Уведомление об изменении площади» с указанием Окончательной общей площади и Окончательной цены договора.

б) В случае если Окончательная цена договора больше Цены договора Участник производит соответствующую доплату не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения им Уведомления об изменении площади.

Доплата производится Участником с учетом следующих условий:

- до получения Застройщиком «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» для Объекта недвижимости денежные средства оплачиваются на специальный счёт эскроу, в соответствии с положениями ч.ч. 1-3 настоящей статьи;

- после получения Застройщиком «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» для Объекта недвижимости денежные средства оплачиваются по реквизитам Застройщика, указанным в Уведомлении об изменении площади.

в) В случае если Окончательная цена договора меньше Цены договора возврат Участнику денежных средств производится следующим образом:

- после раскрытия счёта эскроу Застройщик производит возврат не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с даты с даты получения им соответствующего письменного требования Участника с указанием банковских реквизитов для перечисления денежных средств.

г) Залог Объекта долевого строительства в пользу Банка-Кредитора. В случае приобретения Объекта долевого строительства с использованием средств Банка-кредитора, в пользу Банка-кредитора возникает ипотека права требования Объекта долевого строительства.

**Статья 5. Права и обязанности Сторон.**

Застройщик обязуется:

1. Передать Участнику Квартиру не позднее срока, указанного в ч. 1 ст. 6 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех условий настоящего Договора, в том числе обязательств Участника по оплате. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

2. Передать Участнику Квартиру свободной от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц.

3. Передать Участнику Квартиру, качество и параметры строительной готовности которой соответствуют условиям настоящего Договора, при этом Квартира передаётся Участнику для последующего самостоятельного проведения им за свой счёт отделочных работ и выполнения других мероприятий по доведению Квартиры до состояния пригодности для проживания.

4. Подготовить необходимые документы и не позднее \_\_.\_\_.202\_ г., совместно с Участником обратиться в орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации настоящего Договора.

5. Выполнить иные обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством.

6. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Сторонами «Передаточного акта», либо составления Застройщиком одностороннего «Передаточного акта», в случае отказа или уклонения Участника от принятия Квартиры, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7. Услуги по оформлению права собственности Участника на Квартиру, в т.ч. по содействию в государственной регистрации настоящего Договора (уступки права требования по настоящему Договору) и права собственности Участника, могут быть оказаны на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

Участник обязуется:

8. Надлежащим образом исполнить все предусмотренные настоящим Договором обязательства по оплате денежных средств.

9. Подготовить необходимые документы и не позднее \_\_.\_\_.202\_ г., совместно с Застройщиком обратиться в орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации настоящего Договора.

10. Принять от Застройщика Квартиру, по «Передаточному акту» в сроки и порядке, установленные настоящим Договором.

11. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника действующим законодательством.

12. Обязательства Участника считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с положениями ст. 4 настоящего Договора в полном объеме и подписания Участником «Передаточного акта» о приёмке Квартиры.

13. С даты принятия от Застройщика Квартиры по Передаточному акту (одностороннему Передаточному акту), до заключения договора управления Объектом недвижимости с управляющей организацией определённой Застройщиком, Участник обязан вносить плату за Квартиру (в т.ч. за: коммунальные услуги, управление Объектом недвижимости, содержание, текущий ремонт и обеспечение сохранности общего имущества в нем, электроснабжение, расходы по вывозу мусора, иные услуги, связанные с содержанием Квартиры и общего имущества в Объекте недвижимости) управляющей организации, указанной Застройщиком, с которой у Застройщика заключен соответствующий договор управления Объектом недвижимости.

**Статья 6. Порядок передачи Квартиры Участнику.**

1. Планируемая дата ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости – 30.09.2024 г.

2. Срок передачи Квартиры Застройщиком Участнику по настоящему Договору – не позднее 01.03.2025 г.

Застройщик по завершении строительства (создания) Объекта недвижимости направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Квартиры к передаче (далее – «Сообщение»). Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

Участник получивший от Застройщика Сообщение обязуется приступить к приёмке Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Сообщения.

2. Факт передачи Застройщиком Участнику Квартиры оформляется Передаточным актом.

3. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» для Объекта недвижимости подтверждает соответствие Квартиры всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает качество Квартиры, соответствие её проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

4. В случае если Квартира построена (создана) Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора, которые привели к ухудшению её качества, и делают её непригодной для проживания, Участник по своему выбору вправе требовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- соразмерного уменьшения цены Договора;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Участник не вправе уклоняться от приёмки Квартиры в случае, если состояние Квартиры делает её пригодным для проживания.

5. Не являются отступлениями от условий настоящего Договора:

- проектное (фактическое) изменение площади Объекта недвижимости, в т.ч. общего имущества в нем;

 - проектное (фактическое) изменение Окончательной общей площади Квартиры;

- изменение мест расположения инженерных сетей и коммуникаций;

- изменение элементов фасада и декора;

- проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.;

- проектное (фактическое) изменение, в т.ч. возникновение и удаление, козырьков подъездов, пандусов, перил лестниц в составе Объекта недвижимости.

6. В случае уклонения Участника от принятия Квартиры в срок, предусмотренный ч. 1 настоящей статьи, или при отказе Участника от принятия Квартиры, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного ч. 1 настоящей статьи, вправе составить односторонний Передаточный акт. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего Передаточного акта.

Односторонний передаточный акт хранится у Застройщика. Срок хранения Застройщиком Одностороннего передаточного акта составляет 5 (Пять) лет с даты его составления.

**Статья 7. Особые условия.**

1. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости.

Участник уведомлен и согласен с тем, что характеристики Квартиры могут быть изменены по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Квартиры может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в Объекте недвижимости и в квартире могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Квартиры, не считаются недостатком.

Стороны настоящим признают, что существенным изменением размера Общей площади признается изменение Окончательной общей площади Квартиры, в пределах не более +/– 20% от Общей площади.

Данное условие является существенным условием договора, в соответствии с положениями ч. 1 ст. 432 ГК РФ.

2. Участник имеет право уступить третьему лицу свои права и обязанности по настоящему Договору (полностью или частично) только при соблюдении следующих условий:

- уплаты Цены Договора в полном объеме;

- при наличии письменного согласования договора уступки с Застройщиком;

- при наличии письменного согласия Банка;

- при надлежащем уведомлении Застройщика о заключении договора уступки и предоставления ему оригинала зарегистрированного договора уступки.

Уступка Участником своих прав и обязанностей по настоящему Договору допускается в период с даты государственной регистрации настоящего Договора и до даты подписания Сторонами Передаточного акта, либо до момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

3. Настоящий Договор, все дополнительные соглашения к нему, соглашения об уступке прав и обязанностей по настоящему Договору и т.д. подлежат обязательной государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4. Участник уведомлен и согласен с тем, что застраиваемый земельный участок с кадастровым номером 50:15:0010207:1150, общей площадью 23 847 +/- 54,08 кв.м., расположенный по адресу: Московская обл., г. Балашиха, ул. Твардовского, вл. 36 (далее – «Земельный участок») в период строительства на нём Объекта недвижимости будет разделён (либо изменён иным образом) по усмотрению Застройщика и без дополнительного согласования и уведомления Участника. По результатам указанного межевания и постановки на кадастровый учёт, при этом площадь застраиваемого Земельного участка будет уменьшена. Участник отказывается от каких бы то ни было претензий, в чём бы таковые не выражались, связанных с разделением Земельного участка.

Участник уведомлен и согласен с тем, что право собственности на Земельный участок и право его аренды переданы в залог Банку и могут быть отчуждены и (или) переданы в последующий залог третьим лицам без дополнительного согласования и уведомления Участника.

Участник уведомлен и согласен с тем, что вид разрешенного использования образуемых земельных участков (для междворовых проездов, размещения инженерных коммуникаций и т.д.) может быть изменён без дополнительного согласования и уведомления Участника.

Данные условия являются существенными условиями договора, в соответствии с положениями ч. 1 ст. 432 ГК РФ.

5. Вопросы, связанные с использованием Квартиры после подписания Сторонами Передаточного акта не входят в компетенцию Застройщика.

6. Участник не вправе до подписания Передаточного акта строительства и государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

7. Участник уведомлен и согласен с тем, что в составе Объекта недвижимости, согласно проекту строительства, предусмотрено строительство нежилых и коммерческих помещений, технических помещений и т.д., которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

8. Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник ознакомился с исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектно-сметной документацией по строительству Объекта недвижимости в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение инвестиционно-строительной деятельности, идентифицировать Квартиру, определить её размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, санитарно-гигиенические и инженерные особенности.

Участник подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом и экологическом состоянии района застройки.

Участник подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении Договора.

**Статья 8. Гарантийный срок.**

1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в состав Квартиры, составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с даты составления Передаточного акта.

2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (Три) года. Гарантийный срок исчисляется с даты составления Передаточного акта.

3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или её частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу её эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

**Статья 9. Ответственность Сторон.**

1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

2. В части не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 10. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).**

1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера), военные действия, эмбарго, блокады, террористические акты, решения и действия органов государственной власти и управления, значительное (более пятнадцати процентов) подорожание строительных материалов, иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трёх) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

**Статья 11. Расторжение и изменение Договора.**

1. Расторжение или изменение настоящего Договора возможно по соглашению Сторо. Такое решение должно быть оформлено в письменном виде, путём подписания Сторонами Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения. Вышеуказанные условия не распространяются на случаи указанных в ч. 2 настоящей статьи. В случае внесения любых изменений в настоящий Договор Застройщик обязан уведомить об этом Банк.

2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

3. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника, на основании положений ст. 10 Федерального закона № 214-ФЗ, Участник обязуется уплатить Застройщику предусмотренную настоящим договором неустойку в размере 10 % от общей цены Договора, а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Соглашения о расторжении Договора (подписания и направления иного документа, с целью прекращения обязательств по Договору), подать совместно с представителем Застройщика все необходимые документы (в том числе оплатить государственную пошлину) в орган регистрации прав для государственной регистрации расторжения Договора, либо выдать представителям Застройщика нотариально удостоверенную доверенность на совершение вышеуказанных действий.

4. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику. Договор счёта эскроу должен содержать информацию о банковском счете, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ.

4.1. При этом, если приобретение Объекта долевого строительства производится за счет средств Банка-кредитора/ частично за счет денежных средств Банка-кредитора, то возврат средств осуществляется:

a) на корреспондентский счет Банка-кредитора в размере кредита и на счет Участника долевого строительства, открытый в Банке-кредиторе в остаточном размере;

и/или

b) на счет Участника долевого строительства или на залоговый счет Участника долевого строительства.

**Статья 12. Заключительные положения.**

1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. На основании положений ч. 2 ст. 425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим до его заключения.

2. Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется. Новое место нахождения Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте: <https://kvartal-svetlii.ru/>, и на сайте ЕИСЖС <https://наш.дом.рф/>.

3. Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения адреса регистрации Участника, Участник обязан в срок не превышающий 10 (Десяти) рабочих дней уведомить об этом факте Застройщика, путем направления почтового отправления по адресу местонахождения Застройщика, заказного письма с уведомлением о его вручении, внесение изменений в настоящий Договор в этом случае является обязательным.

4. С даты подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства» - на 2 (двух) листах;

- Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;

- Приложение № 3 «Перечень документов для ознакомления Участника» - на 1 (одном) листе.

- Приложение № 4 «Согласие на обработку персональных данных» - на 1 (одном) листе.

5. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. Заказчик, в целях исполнения настоящего Договора, даёт Застройщику свое согласие на обработку своих персональных данных.

6. В соответствии с законодательством о защите прав потребителей, Участник долевого строительства – физическое лицо имеет право на подачу искового заявления:

a) по месту своего проживания (постоянного или временного);

b) по месту официального нахождения компании-застройщика;

c) по местонахождению площадки, где ведется строительство Объекта.

7. Настоящий Договор составлен 3 (Трёх) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ООО «УК «Сетьстрой Балашиха»**

ИНН 5001092042, ОГРН 1135001000023

143900, Московская обл., г. Балашиха, пр-д 40 лет Октября, д. 7, пом. 55

расчётный счёт № 40702810200480001429 в АО «Банк ДОМ.РФ»,

корреспондентский счёт № 30101810345250000266, БИК 044525266

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрирован\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 от ООО «УК «Сетьстрой Балашиха» М.П.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 от ООО «УК «Сетьстрой Балашиха»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 от Ф.И.О. Подпись

**Приложение №1**

**к Договору участия в долевом строительстве**

 **многоквартирного жилого дома**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.**

**Поэтажный план**

**Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства**

**Объект долевого строительства:**

Назначение помещения - **жилое**

этаж – Х;

секция **–** Х;

порядковый номер на площадке – Х.ХХ;

количество комнат – Х;

тип квартиры - ХХХХХХХХХХ

общая площадь – ХХ,ХХ (ХХХХХХХХХХХХХХХХХХХ) кв.м.;

площадь комнат – ХХ,ХХ (ХХХХХХХХХХХХХХХХХХХ) кв.м.;

площадь кухни – Х,ХХ (ХХХХХХХХХХХХХХХХХХХ) кв.м.;

площадь лоджии – Х,ХХ (ХХХХХХХХХХХХХХХХХХХ) кв.м;

площадь санузла – Х,ХХ (ХХХХХХХХХХХХХХХХХХХ) кв.м.;

площадь санузла – Х,ХХ (ХХХХХХХХХХХХХХХХХХХ) кв.м.;

площадь холла – ХХ,ХХ (ХХХХХХХХХХХХХХХХХХХ) кв.м.;

Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства нежилого помещения.

 **Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:****ООО «УК «Сетьстрой Балашиха»**Юридический: 143900, Московская обл., г. Балашиха, пр-д 40 лет Октября, д. 7, пом. 55Телефон: +7 ИНН 5001092042ОГРН 1135001000023р/с 40702810200480001429в АО «Банк ДОМ.РФ»к/с 30101810345250000266 БИК 044525266Е-маil: ssd.affice@setstroy.ruПредставитель застройщика\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.П. | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:** **Гражданка Российской Федерации****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ |

**Приложение №2**

**к Договору участия в долевом строительстве**

 **многоквартирного жилого дома**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.**

**Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.**

|  |  |
| --- | --- |
|  **1. Полы** |  |
| **1.1** | Грунтовка пола |  |
|  |  | Не выполняется. |
|  |  |  |
| **1.2** | Стяжка пола | Не выполняется. |
| **1.3** | Гидроизоляция пола обмазочная | Не выполняется. |
|  | **2. Стены** |  |
| **2.1** | Межквартирные стены | Межквартирные стены из блоков ячеистого бетона автоклавного твердения ГОСТ 31360-2007. Размеры блока (600Х200Х250) выполнить на клеевом составе для газобетона, толщина швов 2 мм, армирование через 2 ряда кладки базальтокомпозитной сеткой АКБ-50/50-25-100 по ГОСТ Р 57265-2016 с ячейкой 25Х25мм. |
| **2.2** | Внутренние межкомнатные стены | Внутренние межкомнатные перегородки квартир из полнотелых пазогребневых плит (ПлГ-667Х500Х80 ГОСТ 6428-85) на гипсовом клею, высотой в один блок. |
| **2.3** | Перегородки санузлов | Перегородки санузлов и шахт в квартирах из полнотелых пазогребневых гидрофобизированных гипсовых плит (ПлГ-667Х500Х80 ГОСТ 6428-83). |
| **2.4** | Перегородки на лоджиях | Перегородки на лоджиях из полнотелого керамического кирпича КР-р-по 1 НФ/100/2,0/35 на растворе М75 толщиной 120-250 мм. Перегородки армируются кладочной сеткой из арматуры d 4мм с ячейкой 50Х50 мм по ГОСТ 23279-2012. |
|  | **3. Потолки** |  |
| **3.1** | Грунтовка потолка | Не выполняется. |
| **4. Система отопления** |  |
| **4.1** | Разводка | К вертикальным стоякам монтируется горизонтальная разводка, к которой крепятся стальные панельные радиаторы. |
|  | **5. Водоснабжение** |  |
| **5.1** | Монтаж стояков | Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами, без выполнения трубных разводок для подключения сантехнического оборудования. Отводы оканчиваются приборами учета и вентилями. |
| **5.2** | Сантехоборудование | Не устанавливается. |
|  | **6. Электромонтажные работы** |  |
| **6.1** | Разводка | Электромонтажные работы выполняются до квартирного щита механизации, внутриквартирная разводка не производится. |
| **7. Слаботочные системы** |  |
| **7.1** | Разводка | Работы по слаботочным системам производятся до этажного щита, внутриквартирная разводка не производится. |
|  | **8. Отделочные работы** |  |
| **8.1** | Штукатурные работы | Не выполняются. |
| **8.2** | Дверные блоки | Выполняется установка входных металлических дверных блоков. |
| **8.3** | Оконные блоки | Выполняется установка оконных блоков и балконных дверных блоков из пятикамерного профиля ПВХ по ГОСТ 30674-99, остекление- двухкамерный стеклопакет (4М1-14Аг-4М1-14Аг-4М1). |
| **8.4** | Выравнивающая бетонная стяжка | Не выполняется. |
| **8.5** | Встроенная мебель | Шкафы, антресоли, подстолья, межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются. |
| **8.6** | Дверные и оконные откосы | Откосы во входном дверном и оконных проемах оштукатуриваются по сетке цементно- песчаным раствором М 100. |
| **8.7** | Подготовительные и чистовые отделочные работы | Не производятся. |
|  | **9. Пожарная сигнализация** |  |
| **9.1** | Установка сигнализации | Установка автономных пожарных извещателей предусмотрена в жилых комнатах и кухнях квартир, так же предусмотрена установка тепловых извещателей в передней (прихожей) квартир.  |
|  | **10.Радиофикация** |  |
| **10.1** | Абонентская сеть | Абонентская розетка типа РПВ в квартирах устанавливается на кухне, в месте расположения электрической розетки на расстоянии не менее 1.0м из расчета не менее одной штуки на каждую квартиру. |
|  | **11. Телевидение** |  |
| **11.1** | Абонентская сеть | Абонентская проводка по квартирам выполняется по заявкам жильцов службой эксплуатации сетей СКТ. |
|  | **12. Телефонизация и интернет** |  |
| **12.1** | Абонентская сеть | Прокладка абонентских кабелей с подключением абонентов квартир выполняется в закладных устройствах СС по заявкам клиентов службой эксплуатации телефонных сетей. |

Настоящий перечень является ориентировочным и может быть изменен или дополнен Застройщиком без предварительного согласования с Участником долевого строительства.

**Приложение №3**

**к Договору участия в долевом строительстве**

 **многоквартирного жилого дома**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.**

**ПЕРЕЧЕНЬ**

 **документов для ознакомления Участника**

Застройщик предъявил Участнику для ознакомления надлежаще заверенные копии или оригиналы следующих документов:

1. Договор аренды земельного участка № ФС/ССБ – 03/15 от 10.12.2015 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 22.12.2015 года, номер регистрации 50-50/015-50/015/004/2015-5252/2
2. Положительное заключение экспертизы № 50-2-1-2-026501-2022 от 28.04.2022 г
3. Разрешения на строительство № RU50-15-11036-2018 от 26.06.2018 г
4. 4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: https://kvartal-svetliy.ru/, а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства

<https://наш.дом.рф/>.

1. Документы Застройщика:

6.1. Устав Общества с ограниченной ответственностью **«Управляющая компания «Сетьстрой Балашиха» Специализированный застройщик»**.

6.2. Протокол № 01/10/21 об Избрании Генерального директора и Исполнительного директора

6.3. Протокол № 02/10/21 о смене названия общества

6.4. Лист записи ЕГРЮЛ (смена названия общества)

6.5. Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения от «10» января 2013 года, ИНН 5001092042 КПП 500101001.

6.6. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от «10» января 2013 года, ОГРН 1135001000023.

**С указанными выше документами ознакомлен**

**Приложение №4**

**к Договору участия в долевом строительстве**

 **многоквартирного жилого дома**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.**

**Согласие на обработку персональных данных**

Настоящим Участник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), в том числе передачу посредством автоматизированной системы (информационного ресурса в информационно-телекоммуникационной сети интернет), государственным органам и их территориальным подразделениям, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника:

ФИО**:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_,

пол: \_\_\_\_,

дата и место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

гражданство: РФ,

адрес регистрации и фактический адрес проживания: зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,адрес для корреспонденции: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

документ, удостоверяющий личность: паспорт РФ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_,

ИНН: ­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником в целях заключения и исполнения настоящего Договора.

Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также срока архивного хранения настоящего Договора.

Настоящим Участник подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего Договора в течение всего срока действия согласия;

- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

Подписание настоящего Договора одновременно является подписанием указанного в настоящем пункте согласия на обработку персональных данных.

Согласие на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, дается Заказчиком в письменном виде, путем заполнения формы, предоставленной Исполнителем.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (ФИО Участника полностью, подпись)

Дата: