# ДОГОВОР № /I

**участия в долевом строительстве жилого дома**

# город Тверь « » две тысячи двадцать второго года

Мы нижеподписавшиеся:

# Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания Развитие» (ООО Специализированный застройщик «СК Развитие»), ОГРН 1136952015001, ИНН 6952038520, адрес: 170100, Тверская область, город Тверь, ул. Трехсвятская, д.24, пом. ХХ, зарегистрированное 04.09.2013 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Тверской области, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Лукомника Павла Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

 , именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны,

совместно именуемые в тексте **«Стороны»,** по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве жилого дома (далее – «Договор», «Договор долевого участия») о нижеследующем:

# Статья 1. Термины и определения

* 1. Если в тексте Договора не указано иное, термины и определения, используемые в Договоре, имеют значение, согласованное Сторонами в настоящей статье.
		1. **Объект – «Многоквартирный жилой дом по ул. Заречная в г. Твери» (ЖК «Весна на Заречной»):** 5-этажный многоквартирный жилой дом из 2х секций на 50 квартир. Строительство ведется Застройщиком в один этап по адресу: Тверская область, город Тверь, улица Заречная, дом 29.

Общая площадь Объекта – 4 370,38 кв.м. Плита фундамента –железобетонная монолитная. Стены подземной части здания – сборные железобетонные блоки. Плиты перекрытия подземной части – сборные железобетонные плиты. Утеплитель – пенополистирол и пенопласт. Стены выполнены из силикатного кирпича. Наружная облицовка – облицовочный кирпич красного и серого цветов, штукатурка. Перекрытия и покрытия – сборные пустотные плиты перекрытия заводского изготовления. Перегородки – силикатный кирпич и ячеистобетонные блоки. Кровля – плоская с внутренним водостоком.

Класс энергоэффективности – А. Класс сейсмостойкости – не присваивается (согласно СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах», площадка строительства характеризуется расчетной сейсмической интенсивностью равной 5 баллам по шкале MSK-64). Степень огнестойкости – II Класс конструктивной пожарной опасности – С0. Класс по функциональной пожарной опасности – Ф1.3. Уровень ответственности здания – нормальный. Иные технические характеристики Объекта определены в проектной документации.

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

* + 1. **Земельный участок –** земельный участок, на котором ведется строительство Объекта; общая площадь земельного участка **2 684 кв.м.,** кадастровый номер **69:40:0100169:189,** категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: **Тверская область, город Тверь, улица Заречная, дом 29.**
		2. **Жилое помещение** – **квартира № ,** -комнатная, расположенная на ( ) этаже, в осях - и - , проектной площадью ( ) кв.м., в том числе: жилые помещения
* жилая комната площадью ( ) кв.м., помещения вспомогательного использования
* кухня площадью

( ) кв.м., санузел площадью

( ) кв.м.,

прихожая площадью ( ) кв.м., неотапливаемые помещения – лоджия площадью ( ) кв.м. (далее – Жилое помещение), передаваемое по завершению строительства Объекта в собственность\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Площадь помещений определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен и уточняется после проведения технической инвентаризации и государственного кадастрового учета.

Жилое помещение передается Участнику долевого строительства в собственность по завершению строительства Объекта. План Жилого помещения представлен в **Приложении № 3** к Договору.

Жилое помещение идентифицируется путем указания на адрес Объекта, этаж, на котором расположено Жилое помещение, количество комнат, площадь Жилого помещения, а также на основании иных данных, содержащихся в Приложении № 3.

Номер Жилого помещения на момент подписания Договора является предварительным (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 с учетом площади неотапливаемых помещений (лоджии/балкона).
	+ 1. **Расчетная площадь Жилого помещения** (**используемая Сторонами для определения объема финансирования по настоящему Договору)** – общая площадь Жилого помещения в соответствии с проектом без учета площади лоджии/балкона.
		2. **Общее имущество** – имущество, передаваемое Участнику долевого строительства в общую долевую собственность по завершению строительства Объекта. К Общему имуществу относятся Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, сформированный под строительство Объекта и существующий на момент ввода Объекта в эксплуатацию, помещения общего назначения Объекта, внутренние и наружные (в соответствии с актами разграничения балансовой и эксплуатационной ответственностью, оформленными с организациями, выдавшими ТУ на подключения) инженерные коммуникации, инженерное оборудование, включая, но не ограничиваясь: электрощитовая, водомерный узел; помещения общего пользования, в том числе входные группы, тамбуры, лестничные клетки, лестничные марши, межквартирные коридоры, лифтовое оборудование и холлы, а так же иные помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном жилом доме.
		3. **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.
		4. **Изменение фасада Объекта** – установка (смена) окон/оконных рам, остекление лоджии, установка кондиционеров или телевизионных тарелок вне жилых помещений или установка иных конструкций, которые, по мнению Застройщика, могут изменить внешний фасад многоквартирного жилого дома.
		5. **Закон № 214-ФЗ** – Федеральный закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
		6. **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.

**Депонент** –Участник долевого строительства – владелец счета эскроу.

**Бенефициар** – Застройщик.

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

* + 1. **Третьи лица** – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

# Статья 2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Сторон.

* 1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:
	+ все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу: **Разрешение на строительство № 69-RU69304000-102-**

**2022 от «06» октября 2022 года** выдано Главным управлением архитектуры и градостроительной деятельности Тверской области (далее – «Разрешение», «Разрешение на строительство»);

* + 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 настоящего Договора;
	+ Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключаемый по результатам проведения торгов № 458-1 от 22.12.2020 г., Дополнительного соглашения № 65-1 от 02.03.2022 г. к Договору аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключаемый по результатам проведения торгов № 458-1 от 22.12.2020 г., Дополнительного соглашения № 146-1 от 05.05.2022 г. к Договору аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключаемый по результатам проведения торгов № 458-1 от 22.12.2020 г. Право собственности зарегистрировано 29.12.2020, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации № 69:40:0100169:189-69/078/2020-4. Срок аренды устанавливается с 22.12.2020 г. по 21.02.2027 г.
	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. Отдельного документа, подтверждающего согласие Участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства подтверждает, что ему известно и он согласен с тем, что право залога на Земельный участок, указанное в абзаце 1 настоящего пункта, будет прекращено после передачи Земельного участка в общую долевую собственность всех участников долевого строительства после полного завершения строительства Объекта и ввода в эксплуатацию Объекта. Отдельного документа, подтверждающего согласие Участника долевого строительства не требуется.

* 1. Местоположение Объекта на Земельном участке определено в Приложении № 4.
	2. Согласно требованиям Закона № 214-ФЗ, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика, денежные средства участников долевого строительства размещаются на специальных счетах эскроу в порядке, предусмотренном [статьей 15.4](https://base.garant.ru/12138267/6cd5b52ab2dada2a555d8d280c970ac9/#block_1540) Закона № 214-ФЗ и Договором.
	3. Подписи Сторон под Договором свидетельствуют о том, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился и получил в полном объёме информацию о Застройщике и о проекте строительства, в том числе – информацию о правилах и сроках изменения (перепланировки, переустройства, переоборудования) Жилого помещения до ввода Объекта 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 Объекта строительства в эксплуатацию, о проведении инвентаризации и кадастрового учета Объекта строительства, а также о порядке передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства (Приложение № 1 и Приложение № 2 к Договору).
	4. Наличие подписи Участника долевого строительства под настоящим Договором подтверждает:
	+ согласие Участника долевого строительства на обработку, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, в том числе передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных Участника 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 ложных сведений Участником долевого строительства;
	+ указанная информация доведена до сведения Участника долевого строительства и понятна Участнику долевого строительства.
	1. Застройщик уведомляет, что проектная декларация размещена на сайте Единой информационной системы жилищного строительства: **https://наш.дом.рф**
	2. Наличие подписи Участника долевого строительства под Договором подтверждает согласие Участника долевого строительства на внесение Застройщиком изменений в Единый государственный реестр недвижимости относительно данных об Объекте и Земельном участке, в том числе об изменении адреса Земельного участка и Объекта.

# 2.9. В целях привлечения Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства на строительство Объекта, указанного в п.1.1 настоящего Договора, путем размещения таких средств на счетах эскроу Участника долевого строительства должен внести денежные средства в счет уплаты цены договора на участие в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

# 2.10. Наличие подписи Участника долевого строительства под настоящим Договором подтверждает согласие Участника долевого строительства на заключение Застройщиком с уполномоченным банком кредитного договора, предусматривающего предоставление уполномоченным банком Застройщику целевого кредита на строительство Объекта. Настоящим Участника долевого строительства подтверждает согласие на то, что в случае предоставления уполномоченным банком целевого кредита на строительство Объекта, на земельный участок, указанный в пункте 2.1 настоящего Договора, будет распространяться право залога уполномоченного банка.

# Статья 3. Предмет Договора

* 1. Участник долевого строительства направляет собственные денежные средства на строительство Объекта (финансирует строительство Жилого помещения) в порядке участия в долевом строительстве, 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 территории Объекта, включая все работы, предусмотренные Строительными документами, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Объекта, а также для сдачи в эксплуатацию Объекта строительства в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации;

# сдать Объект строительства в эксплуатацию в срок не позднее IV квартала 2024 года;

* + после сдачи Объекта строительства в эксплуатацию передать по Акту приема-передачи в собственность Участнику долевого строительства Жилое помещение и долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество, пропорционально площади передаваемого в собственность Участника долевого строительства Жилого помещения.
	1. Право собственности на Жилое помещение и долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество Объекта, возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права. Право собственности будет оформляться силами и за счет средств Дольщика.
	2. Жилое помещение и Общее имущество Объекта строительства подлежат передаче Участнику долевого строительства Застройщиком в состоянии, определенном в Приложении № 1 к Договору.
	3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект и/или его части не сданы в краткосрочную или долгосрочную (на срок более одного года) аренду, не переданы в безвозмездное пользование Третьим лицам, на них не обращено взыскание по каким-либо основаниям, а также на Объект и/или его части не заявлено каких-либо претензий со стороны Третьих лиц и уполномоченных государственных органов.
	4. Подпись Участника долевого строительства под Договором подтверждает, что Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что согласно пункту 2 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации, 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.

# Статья 4. Цена Договора

* 1. На момент подписания настоящего 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»), исходя из стоимости финансирования 1 (Одного) кв.м. Расчетной площади Жилого помещения равной  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**. Общая цена Жилого помещения подлежит уточнению согласно пункту 5.3 Договора.

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

* 1. 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.
	2. Счет эскроу открывается уполномоченным банком – (Эскроу-агент) в порядке и на условиях, утвержденных уполномоченным банком для учета блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (Бенефициару).

 4.4. В случае единовременной оплаты всей стоимости долевого участия Общая цена Жилого помещения является фиксированной (с учетом положения пункта 5.3. настоящего Договора).

# Статья 5. Порядок расчетов

* 1. Участник долевого строительства после государственной регистрации Договора вносит денежные средства в счет уплаты Цены Договора на Эскроу-счет, открываемый в **ПАО Сбербанк** (Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank/ru, телефон: 8-800-707-00-70, доб. 60992851.

**Депонент:** (Участник долевого строительства).

# Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «СК Развитие».

**Депонируемая сумма**: **рублей ( рублей 00 копеек). Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы:** в соответствии с п. 5.1.1 Договора. **Срок условного депонирования денежных средств:** не позднее 6 (Шести) месяцев с даты

ввода объекта строительства в эксплуатацию. (Согласно требованиям Федерального закона №214-ФЗ, срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости).

Основанием перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы является представление Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

* + 1. Дольщик/Участник долевого строительства обязуется оплатить денежные средства, указанные в пункте 4.1. настоящего Договора в следующем порядке:

-  за счет собственных средств сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубль 00 копеек** не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

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

Кредитные средства предоставляются Дольщику/Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице Тверского отделения № 8607) (публичное акционерное общество, находящееся по адресу: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, ИНН 7702070139, кор/счет 30101810700000000187 Корр. счет в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525187), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000) (далее – «Банк») в соответствии с **кредитным договором № \_\_\_\_\_\_\_** (далее – «Кредитный договор»), **заключенным между Дольщиком/Участником долевого строительства и Банком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.**

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

5.1.2. Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя Депонента (Дольщика/Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Дольщик/Участник долевого строительства.

5.1.3. Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Депонента (Дольщика/Участника долевого строительства), в счет оплаты по настоящему Договору осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Дольщика/Участника долевого строительства:

- после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк;

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке залога прав требования Дольщика/Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка;

- при условии соответствия зарегистрированного Договора участия в долевом строительстве проекту Договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик жилого помещения (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

5.1.4. Перечисление денежных средств в счет оплаты стоимости по Договору осуществляется в течение от 1 (Одного) до 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» информации о регистрации сделки от органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора участия в долевом строительстве и ипотеки в силу закона в пользу Банка.

5.1.5. 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 многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

5.1.6. Стороны определили, что право требования по передаче жилого помещения, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, до полной оплаты не находится в залоге у Застройщика.

5.2. 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.

* 1. В течение 2 (Двух) месяцев после окончания строительства Объекта и ввода его в

эксплуатацию, Стороны на основании обмеров Органа технической инвентаризации или кадастрового инженера, произведут уточнение Расчетной площади Жилого помещения, передаваемого Дольщику, и окончательные взаиморасчеты, исходя из стоимости финансирования одного квадратного метра Расчетной площади, указанный в пункте 4.1. настоящего Договора. Уточнение Расчетной площади и окончательной стоимости Жилого помещения осуществляется Сторонами в Акте приема-передачи Жилого помещения, в соответствии с данными, указанными Застройщиком в уведомлении, направляемом Дольщику в порядке исполнения пункта 6.4. настоящего Договора.

Если Расчетная площадь Жилого помещения в соответствии с данными технической инвентаризации окажется больше Расчетной площади, определяемой в соответствии с пунктом 1.1. настоящего Договора, более чем на 1 (Один) кв.м., Дольщик обязан дополнительно уплатить Застройщику сумму, соответствующую стоимости дополнительно переданных метров из расчета стоимости финансирования одного квадратного метра, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, в течение трех рабочих дней с момента уведомления Дольщика Застройщиком о необходимости произведения доплаты на основании уточненных данных Расчетной площади Жилого помещения (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 Статье 15 Договора.

Кроме того, Участник долевого строительства также считается извещенным Застройщиком надлежащим образом (получившим Уведомление), 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 Статье 15 настоящего Договора, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу.

 Если Расчетная площадь Жилого помещения в соответствии с данными технической инвентаризации окажется меньше Расчетной площади, определяемой в соответствии с пунктом 1.1. настоящего Договора, более чем на 1 (Один) кв.м., Застройщик обязан возвратить Дольщику сумму, соответствующую стоимости не переданных метров из расчета стоимости финансирования одного  квадратного метра, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, в тридцатидневный срок со дня регистрации права собственности на жилое помещение при условии получения соответствующего требования от Дольщика до даты подписания акта приема-передачи квартиры. В случае оформления Дольщиком вышеуказанного требования после подписания акта приема-передачи, возврат сумм, соответствующих стоимости не переданных метров из расчета стоимости финансирования одного квадратного метра, производиться не будет.

 Общая цена Жилого помещения не подлежит изменению, если разница между Расчетной площадью Жилого помещения, определяемой в соответствии с пунктом 1.1. настоящего Договора и Расчетной площадью Жилого помещения по итогам обмеров Органа технической инвентаризации или кадастрового инженера, составляет менее 1 (Одного) кв.м.

* 1. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств,

предусмотренных Договором, Участник долевого строительства 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.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что уточнение площади Жилого помещения и проведение окончательных взаиморасчетов осуществляются при условии получения Застройщиком Разрешения на ввод (с учетом положений пункта 6.1 Договора).

* 1. Вознаграждением Застройщика является разность сумм, полученных от

участников долевого строительства и сумм расходов, фактически понесённых на строительство Объекта.

# Статья 6. Права и обязанности Застройщика

* 1. Застройщик обязуется обеспечить строительство (создание) Объекта строительства согласно действующим нормам и утвержденному проекту, **ввести его в эксплуатацию не позднее IV квартала 2024 года,** что означает получение Застройщиком в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Объекта 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 Российской Федерации (далее –

«ГрК РФ») орган, выдавший разрешение на строительство, обязан в течение пяти рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в п. 3 ст. 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 Объекта строительства в эксплуатацию надлежащим образом при условии подачи заявления и необходимого комплекта документов по вводу Объекта строительства в эксплуатацию в орган, выдавший разрешение на строительство, в срок не позднее «20» декабря 2024 года.

* 1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Жилое помещение в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию 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.

* 1. В случае если строительство и ввод в эксплуатацию Объекта строительства 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.
	2. При нарушении Застройщиком сроков передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Общей цены Жилого помещения за каждый день просрочки.
	3. 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 Объекта, в том числе всех входящих в его состав помещений, с учетом положений пункта 5.3 Договора.

* 1. Застройщик, не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта строительства 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) Объекта в соответствии с настоящим Договором и о готовности к передаче Жилого помещения, обязан приступить к его принятию в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Приемка Жилого помещения осуществляется в два этапа.
		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.

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

* + 1. 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 осмотре Жилого помещения недостатков.

* 1. Застройщик обязуется при подписании Акта приема-передачи передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта, а также Жилого помещения. Инструкция должна содержать необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта, а также Жилого помещения, сроке службы входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – «Инструкция по эксплуатации»).
	2. В случае если по истечении 3 (Трех) рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства уведомления (сообщения) о приемке Жилого помещения Участник долевого строительства не приступит к принятию Жилого помещения либо Застройщику не будет передан акт о несоответствии построенного Жилого помещения, подписанный в порядке п.
		1. Договора, а также в случае, если по истечении 7 (Семи) рабочих дней с момента устранения зафиксированных в акте о несоответствии недостатков Жилого помещения, Акт приема-передачи не будет подписан Участником долевого строительства (уклонение Участника долевого строительства от приемки Жилого помещения), Застройщик имеет право:
			+ перенести срок передачи Жилого помещения Застройщиком Участнику долевого строительства;
			+ применить процедуру, установленную п. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ.
	3. Застройщик обязуется вести контроль за строительством Объекта. 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.
	4. Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету 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.
	5. 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, помещений общественного и хозяйственного назначения, помещений общего назначения Объекта (Общего имущества Объекта) а так же изменять отдельные проектные решения, не ухудшающие качество и конструктивную надежность Объекта, включая, но не ограничиваясь, изменения, касающиеся внутренней отделки Жилого помещения; остекления лоджий; марки/модели газового оборудования, установки дверей и пр. (далее – «Изменения») с учетом положений ст. 19 Закона № 214-ФЗ.

В случае внесения Изменений Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в проектную декларацию в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений. Изменения направляются Застройщиком в Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ путем заполнения электронной формы проектной декларации с внесенными изменениями и подлежат размещению на сайте Единой информационной системы жилищного строительства в Информационно-телекоммуникационной сети интернет в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

* 1. 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.

* 1. 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) [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.

* 1. Застройщик имеет право использовать денежные средства со своего расчетного счета исключительно в целях, указанных в ст. 18 Закона № 214-ФЗ.
	2. Застройщик не выполняет следующие виды работ:
* штукатурку стен и перегородок в квартире;
* устройство стяжки;
* гидроизоляцию полов в санузлах и ванных комнатах;
* монтаж скрытой электропроводки;
* внутриквартирные сети: водоснабжения, водоотведения, электричества, интернета и телевидения;
* облицовку трубопроводов водоснабжения и канализации листами ГКЛ (ГКЛВ) при их открытой прокладке.

# Статья 7. Права и обязанности Участника долевого строительства

* 1. Участник долевого строительства принимает долевое участие в финансировании строительства Объекта и обязуется производить выплаты в размерах и порядке, установленных статьями 4 и 5 Договора, а также нести расходы, указанные в пункте 7.11 Договора.
	2. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Третьих лиц, в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.
	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.

Участник долевого строительства после регистрации права собственности на Жилое помещение имеет право вносить изменения в архитектурный облик Объекта строго с соблюдением требований «Регламента о внесении изменений в архитектурный облик здания» (Приложение № 5 к Договору).

В противном случае Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства немедленного устранения изменений, внесенных в архитектурный облик Объекта, а в случае отказа от устранения изменений, Застройщик вправе возложить на Участника долевого строительства затраты по внесению изменений в проектную документацию и/или возмещение понесенных Застройщиком расходов на уплату соответствующих штрафов, а также возмещение убытков, связанных с несвоевременным вводом дома в эксплуатацию, если срок ввода нарушен по обстоятельствам, указанным в настоящем пункте.

* 1. Любое изменение (перепланировка, переустройство, переоборудование) Жилого помещения до ввода Объекта в эксплуатацию, Участник долевого строительства вправе производить только с письменного согласия Застройщика.

Предложения Участника долевого строительства по перепланировке, переустройству, переоборудованию Жилого помещения могут быть поданы Участником долевого строительства Застройщику не позднее, чем за 6 (Шесть) месяцев до планируемого срока ввода в эксплуатацию Объекта. По истечении указанного срока предложения Участника долевого строительства по перепланировке, переустройству, переоборудования Жилого помещения не принимаются; перепланировка, переустройство, переоборудование Жилого помещения не производится. После ввода в эксплуатацию Участник долевого строительства не вправе производить перепланировку, переустройство, переоборудование Жилого помещения без проведения согласительных процедур в установленном законодательством РФ порядке.

Действия Участника долевого строительства по перепланировке, переустройству, переоборудованию Жилого помещения осуществляются в соответствии с «Правилами перепланировки помещений», которые являются неотъемлемой частью Договора (Приложение № 2 к Договору), а также в рамках заключенных между Участником долевого строительства и Застройщиком дополнительных соглашений.

* 1. Участник долевого строительства не вправе производить в Жилом помещении никаких работ лично, либо с привлечением Третьих лиц до подписания акта приема-передачи Жилого помещения, кроме случая, указанного в абзаце 2 настоящего пункта.

Участник долевого строительства вправе производить в Жилом помещении лично либо с привлечением Третьих лиц отделочные и ремонтные работы в случае если Застройщиком Участнику долевого строительства выдано соответствующее письменное разрешение (Акт допуска). Риск порчи или гибели Жилого помещения, а также обязанность по возмещению затрат Застройщика или Третьих лиц по восстановлению Объекта или его частей, а также ущерба, понесенного Застройщиком в связи с невозможностью исполнения им своих обязательств по заключенным договорам с Третьими лицами, если невозможность такого исполнения вызвана действием/бездействием Участника долевого строительства в результате проведения работ в Жилом помещении, переходит к Участнику долевого строительства с момента получения им такого допуска.

При выполнении в Жилом помещении работ по внутриквартирной электрической разводке Участник долевого строительства обязуется привлекать исключительно специализированные организации (наделенные в соответствии с действующим законодательством РФ правом на выполнение подобного рода работ и имеющие соответствующие допуски, и разрешения). В случае нарушения указанного обязательства, все затраты по возмещению ущерба, причиненного Застройщику и/или Третьим лицам, несет Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства обязуется после получения допуска в Жилое помещение за свой счет осуществить работы по установке пожарных рукавов, автономных пожарных извещателей. Оборудование, подлежащее установке, передается Участнику долевого строительства Застройщиком одновременно с передачей Жилого помещения по Акту приема-передачи либо по Акту допуска.

В момент подписания Акта приема-передачи (Акта допуска) Жилого помещения Участник долевого строительства получает комплект ключей от Жилого помещения и принимает на себя следующие обязательства:

* + - * выполнить отделочные и ремонтные работы в Жилом помещении за счет собственных средств и своими силами, либо с привлечением Третьих лиц, в строгом соответствии требованиям действующего законодательства РФ, не причиняя ущерба и вреда Общему имуществу Объекта, коммуникациям и другим инженерным сооружениям Объекта, прилегающей территории, в том числе Земельному участку, входным группам в жилую часть Объекта, лестничным площадкам и маршам, межквартирным коридорам, лифтовому оборудованию, холлам и другим помещениям являющимся общим имуществом Объекта, не складируя строительные материалы и строительный мусор в местах общего пользования Объекта, не доставляя неудобств и помех для эксплуатации помещений Объекта иным собственникам/ участникам долевого строительства;
			* в случае нарушения Участником долевого строительства и/или лицами и организациями, осуществляющими ремонтные и отделочные работы в Жилом помещении обязательства, указанного в предыдущем абзаце настоящего пункта, Участник долевого строительства обязуется своими силами и за счет собственных средств устранить в кратчайшие сроки ущерб, причиненный Объекту/Общему имуществу Объекта.

Ответственность 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 мест общего пользования Объекта, подъезда и прилегающей к Объекту территории.

* 1. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по Договору Третьим лицам только после уплаты Участником долевого строительства Общей цены Жилого помещения, либо до произведения такой оплаты одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, при условии получения письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема- передачи или иного документа о передаче Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество Участнику долевого строительства.

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

К новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации договора уступки прав требования переходят все права и обязанности по договору Эскроу-счета, заключенному прежним Участником долевого строительства.

* 1. После ввода в эксплуатацию Объекта и готовности к передаче Жилого помещения, Застройщик извещает Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (Трёх) рабочих дней после получения письменного извещения от Застройщика приступить к принятию Жилого помещения в порядке, предусмотренном п. 6.6 Договора.
	2. Дольщик 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 Дольщику при передаче Жилого помещения по Акту приема или Акту допуска.
	3. Участник долевого строительства обязуется в процессе эксплуатации Жилого помещения периодически осуществлять проветривание Жилого помещения с помощью открывания регулируемых оконных створок. Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком, что монтаж натяжных потолков в жилых помещениях, расположенных на крайних этажах, рекомендуется производить не ранее, чем по истечении двух лет с момента ввода законченного строительством многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Риски наступления любых неблагоприятных последствий в связи с неисполнением указанных в настоящем пункте рекомендаций относятся на Участника долевого строительства в полном объеме.
	4. Участник долевого строительства оплачивает в полном объеме расходы по содержанию Жилого помещения, Общего имущества, а также несет расходы по содержанию дворовой территории

Объекта пропорционально доле в праве общей долевой собственности в Общем имуществе с даты подписания Акта приема-передачи (или иного документа о передачи, в т.ч. одностороннего Акта приема-передачи, предусмотренного п. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ).

* 1. Расходы, связанные с инвентаризацией и паспортизацией Жилого помещения, оформлением прав на Жилое помещение и долю в праве общей долевой собственности в Общем имуществе, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет в полном объеме.

Расходы, связанные с инвентаризацией и паспортизацией Объекта, оплачиваются Участником долевого строительства за свой счет пропорционально доле Участника долевого строительства в Общем имуществе.

Указанные расходы Участник долевого строительства несет путем возмещения Застройщику оплаченных последним сумм. Сумма, подлежащая оплате, рассчитывается Застройщиком и предъявляется Участнику долевого строительства к оплате. Участник долевого строительства вправе запросить документ, подтверждающий расчет затрат. Оплата указанных платежей осуществляется Участником долевого строительства на основании уведомления Застройщика в порядке и сроки, указанные в уведомлении.

* 1. Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о необходимости содержания в надлежащем состоянии пожарных извещателей, проведению мероприятий по их периодической очистке. Участник долевого строительства обязан предпринять все необходимые меры по предотвращению попадания строительной пыли в извещатели при производстве отделочных и ремонтных работ в Жилом помещении, своевременно менять элементы питания. Участник долевого строительства не вправе совершать действия по демонтажу пожарных извещателей, их закрытию подвесными потолками и/или ГВЛ (ГКЛ).
	2. После подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства за свой счет и своими силами выполняет:
* штукатурку стен и перегородок в квартире;
* стяжку из цементно-песчаного раствора по плите перекрытия в Жилом помещении и на лоджиях в соответствии с рекомендациями проектной организации;
* гидроизоляцию полов в санузлах и в остальных помещениях в соответствии с рекомендациями проектной организации;
* облицовку трубопроводов листами ГКЛ (ГКЛВ) при их открытой прокладке в кухнях, санузлах и прихожих;
* монтаж скрытой электропроводки (за исключением подведения кабеля для подключения газового котла и сигнализаторов загазованности);
* замену временной входной двери на постоянную, утепленную;
* разводку инженерных коммуникаций;
* установку полотенцесушителя в ванной комнате с подключением его к коллектору системы отопления;
* чистовую отделку;
* установку газовой плиты.

Для установки и подключения газовой плиты Участник долевого строительства обязуется привлечь специализированную организацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить с лицензированной организацией договор на обслуживание газового котла.

* 1. Участник долевого строительства обязуется не позднее, чем в течение 30 (Тридцати) дней с момента подписания Акта приёма-передачи Жилого помещения и доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество осуществить все необходимые действия по заключению с эксплуатирующей Объект организацией договора на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта.

# Статья 8. Качество Жилого помещения. Гарантии

* 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.
	2. 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 и доли в праве общей долевой собственности в Общем имуществе.

Гарантийный срок технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта составляет 3 (Три) года. Указанный срок исчисляется с момента подписания 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.

* 1. В случае если Объект построен Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:
* безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
* соразмерного уменьшения цены Договора;
* возмещения своих расходов на устранение недостатков.

# Статья 9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

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

Стороны принимают на себя обязательство в срок, не превышающий 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Договора, совершить все необходимые действия для осуществления государственной регистрации Договора.

В случае уклонения Участника долевого строительства от проведения государственной регистрации Договора в установленный настоящим пунктом срок, 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.

* 1. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных 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.

* 1. 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) нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев независимо от количества дней задержки или просрочки внесения 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.

* 1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:
1. неисполнения Застройщиком сроков по передаче Жилого помещения в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи на 2 (Два) месяца;
2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 8.3 Договора;
3. существенного нарушения требований к качеству Жилого помещения.
	1. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:
4. прекращения или приостановления строительства Объекта, 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;
5. существенного изменения проектной документации Объекта, 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;
6. изменения назначения общего имущества и/или помещений общественного назначения, входящих в состав Объекта;
7. в иных, установленных законом или Договором случаях.
	1. 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.
	2. Орган регистрации прав не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из Сторон от исполнения Договора на участие в долевом строительстве, заключенного с учетом особенностей, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона №214-ФЗ, размещает в единой информационной системе жилищного строительства сведения о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.
	3. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения или вручено стороне (ее представителю) лично под расписку.
	4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, Участника долевого строительства 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.
	5. **При расторжении Договора по любым основаниям возврат Эскроу-агентом денежных средств Депоненту осуществляется** не позднее 3 (Трех) рабочих дней со дня размещения Органом регистрации прав в единой информационной системе жилищного строительства сведений о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации Договора на участие в долевом строительстве путем перечисления их **на текущий счет Депонента № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** открытый в Тверском отделении № 8607 ПАО Сбербанк, БИК: 042809679, к/с: 30101810700000000679 в ГРКЦ ГУ Банка России по Тверской области, либо путем перечисления на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку или иной кредитной организации, предоставившей денежные средства Дольщику для оплаты цены Договора, если такое условие предусмотрено Договором, заключенным между Дольщиком/Участником долевого строительства и кредитором.
	6. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации. Стороны принимают на себя обязательство в срок, не превышающий пяти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, совершить все необходимые действия для подачи настоящего Договора на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области. В случае уклонения одной из Сторон от совершения, предусмотренных настоящим пунктом Договора действий в установленный срок, другая Сторона вправе в одностороннем порядке отказаться от заключения Договора. В этом случае виновная Сторона лишается права требовать понуждения к заключению договора или возмещения вызванных отказом от заключения Договора убытков.

# Статья 10. Порядок разрешения споров

* 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.
	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 11. Ответственность

* 1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, если иное не установлено Договором, сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренную действующим законодательством и Договором неустойку и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
	2. Подлежащая уплате неустойка уплачивается на основании соответствующего письменного требования заинтересованной стороны. При отсутствии письменного требования неустойка не начисляется и не уплачивается.
	3. Исполнение обязанности по выплате неустойки не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору.

# Статья 12. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)

* 1. Стороны 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:

любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;

1. пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;
2. любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

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

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

# Статья 13. Заключительные положения

* 1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора 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.
	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: *sk.razvitie2021@yandex.ru***

# Участник долевого строительства:

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

* 1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) письменно извещать друг друга.
	2. 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.

* 1. Настоящий Договор составлен в простой письменной форме и подписан Сторонами в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.
	2. Договор подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

# Статья 14. Адреса и реквизиты Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник долевого строительства** |
| **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик****«Строительная компания СК Развитие» (ООО Специализированный Застройщик «СК Развитие»)**170100, Тверская обл., г. Тверь, ул. Трехсвятская, д. 24, пом. ХХтел (факс): 8(4822)417769 ИНН/КПП 6952038520/695001001 ОГРН 1136952015001р/с 40702810700810001634Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА к/с 30101810145250000411БИК 044525411Генеральный Директор  **/** Лукомник П.Ю./М.П. |  **Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **/**  |

**Приложение № 1**

к Договору № /I участия в долевом строительстве жилого дома

от « » 2022 года

**Перечень работ, выполняемых Застройщиком, стоимость которых включена в цену Жилого помещения**

**ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ**

1. **Система отопления:**
* Двухтрубная периметральная разводка выполняется по полам; разводка выполнена из армированных полипропиленовых труб;
* монтаж приборов отопления – радиаторы согласно проекту;
* монтаж отопительных газовых котлов.
1. **Система водоснабжения**
* монтаж стояков холодного водоснабжения из напорных полипропиленовых труб без внутриквартирной разводки холодной и горячей воды, без установки сантехприборов и смесителей;
* подводка холодной воды к газовому котлу;
* установка поквартирных приборов учета.
1. **Система канализации**
* монтаж стояков из полипропиленовых канализационных труб без внутриквартирной разводки;
* подключение конденсатоотводчика дымоходной системы из нержавеющей стали к системе канализации в квартирах на нижнем этаже.
1. **Система электроснабжения**
* прокладка скрытой электропроводки до внутриквартирного электрического шкафа (внутриквартирная разводка внутри помещений не выполняется), без установки электрических розеток и выключателей;
* монтаж внутриквартирного щита с автоматом защиты;
* подводка кабеля и подключение газового котла, сигнализаторов загазованности, вентилятора кухни.
1. **Система газоснабжения**
* монтаж стояков газоснабжения;
* подводка и подключение газового котла;
* подводка к газовой плите (без установки соединительных шлангов и газовой плиты);
* монтаж приборов учета расхода газа;
* установка сигнализаторов загазованности;
* установка автономных пожарных извещателей.
1. **Система вентиляции**
* вентиляция санузлов – естественная на типовых этажах и механическая на последнем (бытовые осевые вентиляторы с обратным клапаном);
* вентиляция кухонь – механическая и естественная, из каждой кухни предусмотрено два вентканала. Устанавливаются бытовые осевые вентиляторы с обратным клапаном (на одном вентканале) и регулируемые вентиляционные решетки (на другом);
* двери кухонь, ванн и туалетов должны иметь подрезы для поступления воздуха из жилых комнат;
* установка оконных приточных клапанов в части окон в соответствии с проектом;
* в качестве дымоходов приняты дымоходы из нержавеющей стали, коаксиальные, с зашивкой негорючими материалами. Размер дымоходов принят Ø 250/Ø 350. В основании дымохода предусматривается нижняя часть с выпуском конденсата, ревизионное отверстие для прочистки.

**СТРОИТЕЛЬНЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ**

* Установка оконных блоков из ПВХ профиля с заполнением 2-х камерными стеклопакетами с энергосберегающим стеклом.
* Витражи лоджий и балконов из ПВХ профиля с заполнением 1-но камерными стеклопакетами с тонированным стеклом.
* Установка запорной арматуры оконных и балконных блоков.
* Установка временной входной двери.
* Чистовая отделка в местах общего пользования по проекту.
* Прокладка ПВХ трубы от этажного щита до внутриквартирного щита для прокладки собственником слаботочных сетей.

**Застройщик: Участник долевого строительства:**

М.П.

# Приложение № 2

к Договору № /I участия в долевом строительстве жилого дома

от « » 2022 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 Объекта.

По истечении указанного срока заявления по перепланировке (переустройству, переоборудованию) жилых помещений к рассмотрению не принимаются; перепланировка (переустройство, переоборудование) не производится.

1. 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.
2. 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.
3. Не принимаются предложения по перепланировке Жилого помещения, противоречащие нормативной документации.
4. Не принимаются предложения, влекущие изменения несущих и/или конструктивных элементов в здании, нарушающие качество и/или конструктивную надежность Объекта.
5. 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. Порядок возмещения стоимости неотделимых улучшений осуществляется в порядке, предусмотренном договором и законодательством Российской Федерации.

# Застройщик: Участник долевого строительства:

М.П.

# Приложение № 3

к Договору № /I участия в долевом строительстве жилого дома

от « » 2022 года

# Выкопировка из плана ( ) этажа

****

**Застройщик: Участник долевого строительства:**

М.П.

# Приложение № 4

к Договору № /I участия в долевом строительстве жилого дома

от « » 2022 года

# Местоположение Объекта на Земельном участке

**Застройщик: Участник долевого строительства:**

М.П.

# Приложение № 5

к Договору № /I участия в долевом строительстве жилого дома

от « » 2022 года

# РЕГЛАМЕНТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В АРХИТЕКТУРНЫЙ ОБЛИК ОБЪЕКТА

1. Кондиционеры:
* наружные блоки кондиционеров можно устанавливать на крыше (на вытяжных шахтах), внутри лоджий или балконов, на стенах внутридворового фасада;
* дренаж от внутренних блоков сбрасывать во внутреннюю систему канализации квартиры либо в наружные водосточные трубы;
* при проходе трасс системы кондиционирования через кровли – применять специальные кровельные элементы, обеспечивающие герметичность проходок.
1. Тарелки спутникового телевидения: размещение аналогично наружным блокам кондиционеров.
2. Работы по монтажу оборудования систем кондиционирования и спутникового телевидения проводить с разрешения и под контролем управляющей компании
3. Рольставни:
* установка рольставен не допускается.
1. Установка решеток на окна не допускается.
2. Внесение изменений в цветовое решение и архитектурные элементы фасада не допускается.

# Застройщик: Участник долевого строительства:

М.П.