**ПРОЕКТ ДДУ\_2 этап строительства МКДД\_2**

ДОГОВОР № ДДУ/СНЕЖ**/\_**

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

(Эскроу-счет)

г. Владивосток « » 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СНЕГИРИ", адрес (место нахождения): 690105, Приморский край, городской округ ВЛАДИВОСТОКСКИЙ, город ВЛАДИВОСТОК, улица РУССКАЯ, дом 87А, этаж 5, офис 11 Б, ОГРН: 1212500004903, ИНН:  2543155723, КПП: 254301001, телефон +74232029090, электронная почта: [rus9538@bk.ru](mailto:rus9538@bk.ru)., р\сч 40702810850000004342 в Дальневосточный банк ПАО СБЕРБАНК г. Хабаровск к\сч 30101810600000000608, БИК 040813608**,**  **в лице представителя по нотариальной доверенности Стральского Никиты Сергеевича,** 03 мая 1991 года рождения, место рождения: гор. Владивосток, гражданство: Российская Федерация, пол мужской, паспорт 05 17 472244 выдан Отделением УФМС России по Приморскому краю во Фрунзенском р-не г. Владивостока 23 мая 2017 года, код подразделения: 250-008, зарегистрированного по месту жительства по адресу: Российская Федерация, Приморский край, город Владивосток, улица Морозова, дом 9, квартира 33, доверенность от 06.02.2023 г., № 25АА 3706697 удостоверенной, Гордейчук Маргаритой Гарольдовной, временно исполняющей обязанности ⌠ ⌡нотариуса Владивостокского нотариального округа Приморского края Комаровой Натальи Алексеевны, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гр. Р.Ф., \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года рождения, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_ выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован\_ по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тел: +7 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, электронная почта:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями) (далее – Федеральный закон 214-ФЗ), вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

* 1. В соответствии с настоящим договором об участии в долевом строительстве (именуемый далее- договор) Застройщик своими силами и (или) с привлечением других лиц обязуется в предусмотренный настоящим договором срок, построить (создать) **многоквартирный жилой дом (именуемый далее – Дом),** расположенный на земельном участке по адресу, указанному в п. 1.2. договора (входящего в состав имущественного комплекса Жилой комплекс «Снегири-2» в г. Владивостоке **(2 этап строительства)** в соответствии с проектной документацией. Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса в соответствии с проектной документацией: **«2 этап строительства: МКДД № 2 (именуемый в дальнейшем - Дом) и «Автостоянки открытого типа П16-П29»**  (именуемые в дальнейшем - Автостоянка) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства **в собственность** объект долевого строительства - жилое помещение, также именуемое далее по тексту **«Квартира»,** соответствующее условиям настоящего договора и требованиям Федерального закона 214-ФЗ, а Участник долевого строительства уплачивает Застройщику обусловленную Договором цену и принимает по акту приема-передачи «Квартиру» при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные характеристики Дома** | |
| Вид | многоквартирный жилой дом |
| Назначение | жилое |
| Этажность | 4 (четыре) |
| Количество этажей | 5 (пять) |
| Количество подземных этажей | 1 (один) |
| Материал наружных стен и каркаса | монолитный железобетонный каркас |
| Класс энергоэффективности Дома | B |
| Класс сейсмостойкости Дома | 6 баллов |
| Отопление дома | Электрическое |
| Количество лифтов | (шт.) 2 |
| **Основные технико-экономические показатели Дома** | |
| Общая площадь дома | 4 625,76 кв.м. |
| Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) | 2 778,16 кв.м. |
| Общая площадь жилых помещений (с учетом лоджий и/или террас) | 3 228,12 кв.м. |
| Жилая площадь квартир | 1 976,88 кв.м. |
| Общая площадь квартир (включая лоджии и/или террасы с учетом коэффициента 0,3) | 2 922,92 |
| Количество квартир - однокомнатные | 38 шт. |
| Количество нежилых помещений (кладовые) подземный этаж | 38 шт. |
| Общая площадь кладовых | 360,36 кв.м. |
| Количество машино-мест (на автостоянке) | 14 шт. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные характеристики Автостоянки** | |
| Вид | Автостоянка открытого типа |
| Назначение | нежилое |
| Количество машино-мест | 14 (четырнадцать) |
| Этажность | 1 (один) |
| Количество этажей | 1 (один надземный этаж) |
| Материал | Бетонные плиты, установленные на свайном фундаменте, верхний слой покрытия плит – асфальтовое. |
| Крыша | Односкатный навес из досок |
| **Основные технико-экономические показатели Автостоянки** | |
| Общая площадь | 513,6 кв.м. |
| Количество машино-мест | 14 шт. |
| Высота сооружения автостоянки | 2,98 кв.м до 3,08 кв.м. |

* 1. Строительство осуществляется на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве собственности, с кадастровым номером 25:28:050032:1460, площадью 10223.00 м2, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», местоположение: Приморский край, Владивостокский городской округ, г. Владивосток, ул. Двенадцатая, в районе д.8.
  2. **Проектные характеристики Квартиры, согласно проектной документации:**

|  |  |
| --- | --- |
| Условный номер Квартиры в соответствии с проектной декларацией | Место для ввода текста. |
| Назначение Квартиры | (жилое) |
| Номер этажа | Место для ввода текста. |
| Номер подъезда | Место для ввода текста. |
| Жилая площадь, кв.м. | кв.м. |
| Общая площадь кв.м. | кв.м |
| Площадь с понижающим коэффициентом, кв.м | кв.м. |
| Общая площадь, кв.м без понижающего коэффициента | Кв.м. |
| Площадь балкона и/или террасы, кв.м (при наличии) | Балкон \_\_ кв.м. с понижающим коэффициентом 0,3. - \_\_\_ кв.м. и балкон \_\_\_терасса\_\_\_ с понижающим коэффициентом \_\_ |
| Окончательна площадь Квартиры определяется после ввода Дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема - передачи. | |

Балкон и/или терраса учитывается для расчета цены настоящего Договора с понижающим коэффициентом 0,3.

Площадь балкона (лоджии) может быть не отражена в техническом плане Дома и не указана в правоустанавливающих документах на Квартиру.

Общая приведенная площадь Квартиры (сумма общей площади Квартиры и площади балкона/террасы с понижающим коэффициентом) используется для целей расчета цены настоящего Договора.

Общая площадь Квартиры, указанная в п. 1.3. настоящего Договора, и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после обмеров завершенного строительством Дома (Квартиры), выполненных кадастровым инженером, имеющим квалификационный аттестат, на основании технического плана Дома в отношении Квартиры.

* 1. План Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства и расположение Квартиры на поэтажном плане Дома согласованы сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Состав Квартиры и ее проектные технические характеристики согласованы Сторонами в Приложении № 2, к настоящему Договору.
  2. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире, определяются в Приложении № 3 к настоящему Договору. Приложения № 1, № 2, № 3 являются его неотъемлемыми частями Договора и подписываются Сторонами одновременно с подписанием настоящего Договора.
  3. Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика проведения дополнительных работ в Квартире, не указанных в Договоре, в том числе: установки в Квартире сантехнического оборудования (ванны, раковины, унитаза, смесителей и т.п.), монтажа оборудования (кондиционеры и т.п.), установки межкомнатных дверей и т.п.
  4. Одновременно с правом собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество собственником в Доме и иные, входящие в состав в состав Дома объекты недвижимого имущества, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.
  5. Состав общего имущества в Доме, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства, после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, регулируется ч. 1 ст. 36 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ. С момента государственной регистрации права собственности на данный объект приобретает в силу закона и право на долю в общей долевой собственности на сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен данный дом. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.
  6. **Застройщик осуществляет строительство на основании следующих документов:**
* Разрешения на строительство от 28.06.2022г., выданного Администрацией города Владивостока   
  № 25RU25304000-56-2022 сроком действия до 28.06.2028г., с внесением изменений в разрешение на строительство от 06.07.2022г.
* Проектной декларации № 25-000651 (дата первичного размещения 30.01.2023). Проектная декларация, а также иные документы Застройщика, прочая необходимая информация о Застройщике и Проекте строительства размещены в сети «Интернет» на сайте Застройщика<https://snegiri25.ru/>., в единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>,
* Положительного заключения экспертизы № 25-2-1-2-039559-2022 дата утверждения заключения экспертизы 21.06.2022., выданного ООО «ДВ ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТ».

1.10. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию о проекте строительства, включая, но не ограничиваясь:

* о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
* о полном объеме своих прав и обязанностей по настоящему Договору;
* о Доме, в котором расположена Квартира; о характеристиках Дома; об Автостоянке и ее характеристиках.
* об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру;
* о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и возникновении права общей долевой собственности у собственников жилых и нежилых помещений на общее имущество многоквартирного Дома, в том числе на земельный участок, сформированный под таким Домом, а также момент перехода доли в праве на общее имущество.
* о возникновении у него с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, частями 5 и 6 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», ч. 5 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ;
* о правовых основаниях строительства имущественного комплекса Жилой комплекс «Снегири-2» в г. Владивостоке (1 этап строительства).
* о переходе на Участника долевого строительства риска случайной гибели и/или повреждения Квартиры, бремени содержания Квартиры и соответствующей доли в общем имуществе Дома с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.
  1. Застройщик осуществляет строительство на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности. Кадастровый номер земельного участка 25:28:050032:1460, площадью 10223.00 м2, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», местоположение: Приморский край, Владивостокский городской округ, г. Владивосток, ул. Двенадцатая, в районе д.8. номер записи о государственной регистрации права   
     25:28:050032:1460-25/065/2021-3., дата регистрации права собственности 16.06.2021. Договор купли - продажи недвижимого имущества (земельного участка) б/н от 03.06.2021г., дата государственной регистрации договора, определяющего права застройщика на земельный участок 16.06.2021г., номер государственной регистрации: 25:28:050032:1460-25/065/2021-3.

1.12. На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства заверяет, что ознакомлен с проектной декларацией с учетом всех изменений и всей документацией, размещенной в Единой информационной системы жилищного строительства. <https://наш.дом.рф>,

1.13. Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.14. **Срок окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию: не позднее окончания первого квартала 2025 г.**

Срок передачи Застройщиком Квартиры Участникам долевого строительства - в течение 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не позднее **30 сентября 2025 года при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору и полной оплаты цены договора.**

Точная дата передачи Квартиры Участнику долевого строительства определяется Застройщиком самостоятельно в пределах указанного в настоящем пункте срока, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о дате передачи Квартиры в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в установленном законом порядке.

Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства раньше установленного Договором срока.

1.15. Квартира передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена настоящего договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком **(Далее по тексту-Цена Договора)** определяется как произведение планируемой общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.3. настоящего Договора на цену 1 м2. планируемой общей приведенной площади Объекта долевого строительства, составляющую \_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**, исходя из чего стоимость Объекта долевого строительства (цена Договора) составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.** рублей, НДС не облагается.

2.2. Общая приведенная площадь Квартиры состоит из суммы проектной общей площади Квартиры и площади веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 ст. 23 Федерального закона 214-ФЗ, Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

Цена настоящего Договора определена с учетом общего имущества всего Дома пропорционально проектной общей приведенной площади Квартиры.

2.3. Стоимость 1 (одного) квадратного метра общей приведенной площади Квартиры не подлежит изменению после подписания настоящего Договора.

**2.4. Участник долевого строительства уплачивает:**

**Вариант 1:**

Участник долевого строительства уплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – не позднее… (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

**За счет кредитных средств** сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, - не позднее … (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее именуемым Банк).

**(Указывается по выбору, либо:)**

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_ на срок \_\_\_ \_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

**(либо:)**

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , заключаемому в городе\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Вариант 2. Применяемый при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу.

Участник долевого строительства уплачивает:

**За счет собственных средств сумму в размере**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – не позднее… (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

**За счет кредитных средств сумму в размере** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

**(Указывается по выбору, либо:)**

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_ на срок \_\_\_ \_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

**(либо:)**

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , заключаемому в городе\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п.\_\_\_\_ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_, но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 3. Применяемая при перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Домклик».

**Участник долевого строительства уплачивает:**

**За счет собственных средств сумму в размере**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – не позднее… (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

**За счет кредитных средств сумму в размере** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, - не позднее … (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

**(Указывается по выбору, либо:)**

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_ на срок \_\_\_ \_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , заключаемому в городе\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (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 участник долевого строительства.

**Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению участника долевого строительства** после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, **открытый на имя депонента (участника долевого строительства).**

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования 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 Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

**Вариант 4:**

За счет собственных средств сумму в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – не позднее… (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

**Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик», открытого в Московском банке ПАО** **Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.**

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования 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 Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

 2.5. **Участник долевого строительства уплачивает Цену Договора в следующем порядке:**

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу – агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент**: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-555-55-50, доб. 60992851.

**Счет эскроу**: р\сч 40702810850000004342; Банк получателя: Дальневосточный бак ПАО СБЕРБАНК; БИК: 040813608; Корреспондентский счет: 30101810600000000608; ИНН: 7707083893; Почтовый адрес банка: г. Владивосток, ул. Посьетская, 14.

**Участник долевого строительства (Депонент):** Гр. Р.Ф.,

**Застройщик (Бенефициар):** Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СНЕГИРИ».

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

Срок условного депонирования денежных средств: до 30.09.2025г. (но не более шести месяцев) после срока ввода в эксплуатацию Дома.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу. Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка Эскроу агента в сети интернет.

* 1. Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение – 8 (восьми) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.
  2. В случае увеличения фактического срока передачи Квартиры по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 1.14. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором Эскроу-счета, заключенного Застройщиком, Участниками долевого строительства и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку.
     1. Режим Эскроу-счета устанавливается Банком в соответствии с законодательством РФ, нормативными актами ЦБ РФ и Договором Эскроу-счета. Зачисление на Эскроу-счета иных денежных средств, помимо Депонируемой суммы не допускается.
  3. Ни Участники долевого строительства, ни Застройщик не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на Эскроу-счете. На денежные средства, находящиеся на Эскроу-счете, проценты не начисляются. Комиссионное вознаграждения Банка за предоставление услуг Эскроу-агента, услуг по открытию и ведению Эскроу-счета не взимается.

2.8. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на Эскроу-счета Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты [bank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru) сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора или настоящий договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

* 1. При осуществлении расчетов по настоящему договору Участник долевого строительства указывает в банковском платежном поручении: **назначение платежа:** **«Взнос по договору участия в долевом строительстве № ДДУ/СНЕЖ/\_\_ от \_\_.\_\_.202\_»** Датой внесения Участником долевого строительства денежных средств будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Эскроу-агента.

2.10. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, части Цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участников долевого строительства, предусмотренного 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

2.11. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора Эскроу-счета с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-счета с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в п.5.2. ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансирования терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ч. 3, 4 ст. 9 Федерального закона 214-ФЗ.

2.12. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. Указанные расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно.

2.13. Если общая площадь Квартиры и/или площадь лоджии (балкона), уточненная по результатам обмеров завершенного строительством дома (Квартиры) в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора, будет отличаться в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от соответствующих площадей, указанных в п. 1.3. настоящего Договора, что повлечет за собой изменение общей площади Квартиры, то цена настоящего Договора подлежит изменению соответственно в сторону уменьшения или увеличения пропорционально изменению общей приведенной площади Квартиры.

2.14. Если в результате пересчета общая приведенная площадь Квартиры увеличится, Участник долевого строительства обязаны уплатить Застройщику денежные средства за дополнительные квадратные метры общей приведенной площади Квартиры из расчета указанной в п. 2.1. настоящего Договора стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры.

Указанное обязательство должно быть исполнено Участником долевого строительства в течение десяти рабочих дней с момента получения им уведомления от Застройщика об увеличении общей площади Квартиры и необходимости доплаты. До уплаты Участником долевого строительства указанных денежных средств Застройщик вправе не передавать Квартиру по акту приема-передачи.

Если в результате пересчета общая площадь Квартиры уменьшится, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства за недостающие квадратные метры общей приведенной площади Квартиры из расчета указанной в п. 2.1. настоящего Договора стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры. Указанное обязательство должно быть исполнено Застройщиком в течение десяти рабочих дней с момента поступления средств со счетов эскроу и получения от Участников долевого строительства письменного заявления о возврате денежных средств с указанием реквизитов для перечисления.

В случаях, указанных в настоящем пункте, внесение изменений в настоящий Договор не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что перерасчет денежных обязательств Сторон в соответствии с настоящим пунктом производится при изменении общей площади Квартиры более чем на 1% (один процент).

2.15. В случае, если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), образовавшиеся в результате получения Застройщиком от Участников долевого строительства суммы денежных средств, превышающих фактические затраты на строительство переданной Квартиры, то таковые денежные средства остаются в собственности Застройщика и являются его доходом.

Застройщик обязуется информировать Банк и Кредитора о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

1. ОСНОВАНИЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ БЕНЕФИЦИАРУ/ВОЗВРАТА ДЕПОНЕНТУ ДЕПОНИРОВАННОЙ СУММЫ

3.1. Уполномоченный Банк осуществляет перечисление с Эскроу-счета Депонированной суммы в пользу Застройщика не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Застройщиком в Банк документов/сведений, являющихся основанием для перечисления Депонированной суммы Застройщику:

− разрешения на ввод в эксплуатацию Дома;

- или сведений о размещении этой информации в единой информационной системе жилищного строительства по адресу: **https://наш.дом.рф**;

Вышеуказанные документы/сведения предоставлены Застройщиком в Банк до истечения Срока условного депонирования в порядке, предусмотренном заключенным между Банком и Застройщиком Соглашением.

3.2.Основаниями прекращения условного депонирования денежных средств являются:

- перечисление депонируемой суммы Застройщику в полном объеме в соответствии с договором Эскроу-счета;

- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Федеральным законом 214-ФЗ и разделом 7 настоящего договора.

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

При наступлении оснований для возврата Участникам долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участникам долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Совместно с Участником долевого строительства заключить договор Эскроу-счета на условиях, указанных в настоящем Договоре, а также выполнить все иные действия, необходимые от Застройщика для исполнения Участниками долевого строительства обязанности по оплате Цены Договора в предусмотренном настоящим Договором порядке.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, либо при отсутствии или неполноте условий настоящего Договора требованиям проектной документации.

4.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию.

4.1.4. После подписания настоящего Договора, изменений к нему, либо его расторжения в согласованный Сторонами срок обеспечить явку представителя Застройщика со всеми необходимыми документами для осуществления регистрационных действий.

4.1.5. В случае изменения проектной документации по строительству Дома, в состав которого входит Квартира, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.1.6. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи при условии полной оплаты Цены Договора, неустоек (штрафов, пеней) и иных предусмотренных Договором платежей.

4.1.7. В случае если передача Квартиры не может быть завершена в срок, предусмотренный п. 1.14. настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части увеличения срока передачи Квартиры. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартиры от Застройщика Участникам долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.8. Не позднее чем через 5 (пять) дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома заключить Договор управления Домом с управляющей организацией.

**4.1.9. Устранить недостатки Квартиры в согласованный сторонами срок.**

4.1.10. В случае изменения данных о Застройщике и Проекте строительства - Жилой комплекс «Снегири-2» в г. Владивостоке (1 этап строительства) разместить необходимую информацию в течение 3 (трех) рабочих дней в сети Интернет в Единой информационной системы жилищного строительства. <https://наш.дом.рф>,

В этом случае направление письменного уведомления в адрес Участников долевого строительства не требуется, поскольку он считается извещенным надлежащим образом об изменениях со дня, следующего за днем размещения информации на указанном сайте.

**4.2. Застройщик имеет право:**

4.2.1. В соответствии с действующим законодательством РФ вносить изменения и дополнения в проект строительства (создания) Дома, в состав которого входит Квартира.

4.2.2. В случае неявки Участника долевого строительства либо его представителя для осуществления государственной регистрации настоящего Договора в согласованный сторонами срок (который в любом случае не может превышать один месяц с момента подписания настоящего Договора) считать настоящий договор не заключенным и не порождающим юридических последствий. В этом случае Застройщик вправе заключить с другим лицом аналогичный договор на данную Квартиру без уведомления Участника долевого строительства.

4.2.3. После передачи застройщиком по правилам, предусмотренным [статьей 8](consultantplus://offline/ref=488BAAA6ABD98538288BEEF17C8B52067A8077D431E1A32E24B8F49016E3C99D062971A4313830C4986B988838376973931848A8E16506D6j0XAF) Федерального закона № 214 ФЗ, объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав [заявления](consultantplus://offline/ref=488BAAA6ABD98538288BEEF17C8B52067A8074D33EE6A32E24B8F49016E3C99D062971A4313830C09A6B988838376973931848A8E16506D6j0XAF) о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и указанного в [пункте 3 части 11 статьи 48](consultantplus://offline/ref=488BAAA6ABD98538288BEEF17C8B52067A8773D730E5A32E24B8F49016E3C99D062971A4313930C89E6B988838376973931848A8E16506D6j0XAF) Федерального закона 214 ФЗ передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства). В таком случае:

1) застройщик вправе осуществить перевод передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) в форме документа на бумажном носителе в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверить его усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика. Указанный электронный образ документа (передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе. Изготовление указанного электронного образа документа осуществляется без взимания платы с участника долевого строительства;

2) застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства обязан передать собственнику выданную в соответствии с [частью 1 статьи 28](consultantplus://offline/ref=488BAAA6ABD98538288BEEF17C8B52067A8773D730E5A32E24B8F49016E3C99D062971A4313834C59E6B988838376973931848A8E16506D6j0XAF) Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

4.2.4. Вносить изменения и дополнения в проект строительства.

**4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

4.3.1. Совместно с Застройщиком заключить договор Эскроу-счета на условиях, указанных в настоящем Договоре, а также выполнить все иные необходимые действия для исполнения обязанности по оплате Цены Договора в предусмотренном настоящим Договором порядке.

Оплатить Цену Договора, оплачивать неустойку (штрафы, пени), проценты в установленные настоящим Договором сроки в полном объеме.

4.3.2. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в уведомлении Застройщиком с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче при условии оплаты окончательной стоимости Квартиры (п.2.14. настоящего Договора, абз.2).

Датой передачи Квартиры является дата подписания сторонами Акта приема-передачи, одностороннего акта передачи, подписанного Застройщиком или иного документа о передаче Квартиры, в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

Если Участник долевого строительства в данный срок не осуществил действия по принятию Квартиры, он обязан компенсировать Застройщику расходы по коммунальным платежам: на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, дополнительные услуги определенные общим собранием собственников МКД, а также расходы на электроэнергию по поддержанию требуемых законодательством температурных режимов в помещении с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства и до дня подписания акта приема-передачи Квартиры. После подписания акта приемки передачи Квартиры расходы по ее содержанию несет Участник долевого строительства.

4.3.3. В случае обнаружения недостатков Квартиры немедленно письменно сообщить об этом Застройщику.

4.3.4. После подписания настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему либо соглашения о его расторжении в согласованный с Застройщиком срок прибыть лично или направить представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности, для совершения регистрационных действий. В случае своей неявки по каким-либо причинам, признанным Застройщиком уважительными, направить письменное извещение Застройщику и согласовать с ним новый срок для совершения регистрационных действий.

4.3.5. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и всех дополнительных соглашений к нему, в том числе по уплате госпошлины за государственную регистрацию.

4.3.6. Произвести необходимые действия для осуществления государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и нести связанные с этим затраты.

4.3.7. До момента подписания Акта приёма-передачи Квартиры не производить в ней строительные и ремонтные работы, в том числе, связанные с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования, остеклением лоджий и т.п.

4.3.8. В случае проведения (после подписания Акта приема-передачи Квартиры), без соблюдения порядка, установленного действующим законодательством РФ (ст. 26 ЖК РФ), строительных и ремонтных работ, в том числе, связанных с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования, остеклением лоджий и т.п., незамедлительно в день получения от Застройщика требования прекратить проведение указанных работ и по требованию Застройщика восстановить проектное состояние Квартиры и/или возместить Застройщику все понесенные им затраты связанные с проведением в Квартире незаконных работ (в том числе водо- и теплопотери, электро- и энергоснабжение, приведение Квартиры в первоначальное состояние, возмещение ущерба причиненного третьим лицам и т.п.), обоснованные расчетом Застройщика, в течение 10 календарных дней с момента получения от Застройщика письменного требования.

4.3.9. Не производить строительные работы в отношении фасада Дома. Любое вмешательство в конструкцию фасада Дома, повлекшее за собой его повреждение, является основанием для снятия гарантийных обязательств с Застройщика.

Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора осведомлены об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде дома, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов фасада дома, а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада дома. Участник долевого строительства имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с разрешительной документацией, выданной уполномоченными органами.

Ответственность, в том числе перед третьими лицами и Застройщиком, за любые действия, осуществленные в нарушение настоящего пункта, лежит полностью на Участнике долевого строительства.

4.3.10. В течение всего срока действия настоящего Договора в случае изменения своего места жительства (нахождения), почтового адреса, паспортных данных, e-mail для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь, письменно уведомлять об этом Застройщика в срок не более 5 (пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Направление Застройщиком корреспонденции, предназначенной Участнику долевого строительства, по последнему указанному Участником долевого строительства месту жительства (нахождения), почтовому адресу считается надлежащим уведомлением.

4.3.11. Не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Квартиры до оформления в установленном порядке права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

4.3.12. Пропорционально общей площади Квартиры компенсировать Застройщику и/или оплачивать управляющей организации расходы по содержанию Квартиры/общего имущества Дома, включающие в себя плату за содержание и ремонт Квартиры, в том числе работы и услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества Дома, взнос на капитальный ремонт, коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и пр.), услуги регистрационного учета, а также услуги службы внутреннего контроля за сохранность общего имущества Дома. Компенсация/оплата данных расходов осуществляется с момента передачи Участникам долевого строительства Квартиры по Акту приема-передачи или одностороннему акту о передаче Квартиры, подписанному Застройщиком в соответствии с разделом 5. настоящего договора, до заключения Участником долевого строительства Договора управления домом с управляющей организацией.

В случае если условиями договоров ресурсоснабжения, заключенных Застройщиком или управляющей организацией, предусмотрено условие о внесении платы за коммунальные услуги, потребленные Участником долевого строительства, непосредственно ресурсоснабжающей организации, то Участник долевого строительства обязан оплачивать данные услуги в соответствии с условиями указанных в настоящем пункте договоров ресурсоснабжения.

4.3.13. Не демонтировать полностью и/или частично, не нарушать целостность возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия, наружные стены, блоки вентиляции и т.п.), не изменять электрическое оборудование, систему вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в Квартире и Доме.

4.3.14. Принять Квартиру по одностороннему акту о передаче Квартиры, составленному Застройщиком в порядке, предусмотренным пунктом 5.7. настоящего Договора.

**4.4. Участник долевого строительства имеет право:**

4.4.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры и на основании выданной Застройщиком справки об отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по оплате цены настоящего Договора.

4.5. Застройщик и Участник долевого строительства вправе требовать от Уполномоченного Банка предоставления сведений, составляющих банковскую тайну по Договору Эскроу-счета. Получать информацию о совершенных операциях по Эскроу-счету, составляющую банковскую тайну, которая может быть доведена до сведения запрашивающей Стороны (Застройщика или Участника долевого строительства) в форме выписки по Эскроу-счету. Предпринимать все предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации меры, необходимые и достаточные для защиты своих законных прав и интересов.

1. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 1.14. настоящего Договора.

В акте приема-передачи Квартиры указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры, а также иная информация. К акту приема-передачи Квартиры прилагается инструкция по эксплуатации Квартиры, которая является неотъемлемой частью данного акта.

5.2. Настоящим Договором допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры. О досрочной передаче Квартиры Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства путем направления в его адрес извещения о досрочной передаче Квартиры.

5.3. Передача Квартиры осуществляется только при условии полной уплаты цены Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, и в случае отсутствия неустойки (пени, штрафы) и иных задолженностей по настоящему Договору.

5.4. Застройщик вправе приостановить передачу Квартиры Участнику долевого строительства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, в том числе неисполнение обязанности по оплате Цены Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.5. Застройщик не менее чем 14 (четырнадцать) дней до срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях, в случае его бездействия, предусмотренных п. 5.7. настоящего Договора. Сообщение Участнику долевого строительства должно быть направлено по электронной почте, указанной в настоящем Договоре либо по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участнику долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

5.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в срок, указанный в уведомлении (в том числе и при досрочной сдаче Дома) с момента получения такого уведомления.

В случае мотивированного отказа от приемки Участником Квартиры, Застройщик обязан ознакомиться с отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и направить свой ответ об устранении/не устранении недостатков в адрес Участника, в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения отказа.

5.7. В случае уклонения или немотивированного отказа Участников долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры Застройщик по истечении **двух календарных месяцев со дня**, предусмотренного Договором для передачи Квартиры, составляет односторонний Акт о передаче Квартиры Участникам долевого строительства и снимает с себя ответственность за ее сохранность. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного в настоящем пункте одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. п. 5.5. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу.

1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
   1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
   2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа за счет собственных или заемных средств Участники долевого строительства уплачивают Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
   3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участником долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участникам долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участниками долевого строительства являются граждане, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.
   4. Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пеней), если Участник долевого строительства сам уклоняется от подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры, при условии, что Застройщик надлежаще исполнил свои обязательства по настоящему Договору.
   5. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку в размере 2 (Двух) процентовот цены Договора, кроме случаев, когда Договор расторгается по основаниям, предусмотренным разделом 7 настоящего Договора.
   6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня получения другой Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
   7. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения настоящего Договора), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.
2. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9, [ч. 7 ст. 15.4](https://login.consultant.ru/link/?rnd=10B04495FF086FBE853C0C5DFE0DD163&req=doc&base=ROS&n=327803&dst=100619&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100008&REFDOC=259195&REFBASE=PBI&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100619%3Bindex%3D14&date=13.03.2020) Федерального закона №214-ФЗ.

7.2. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям, предъявляемым к застройщику Федеральным законом №214-ФЗ, Участники долевого строительства не имеют права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.3. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных ч. 1.1. ст. 9 Федерального закона №214-ФЗ.

7.4. Односторонний отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора либо его расторжение являются основанием для прекращения договора Эскроу-счета, заключенного для расчетов по настоящему Договору в соответствии с [ч. 7 ст. 15.5](https://login.consultant.ru/link/?rnd=10B04495FF086FBE853C0C5DFE0DD163&req=doc&base=ROS&n=327803&dst=100633&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100009&REFDOC=259195&REFBASE=PBI&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100633%3Bindex%3D15&date=13.03.2020) Федерального закона №214-ФЗ. В этом случае запись о государственной регистрации договора долевого участия в ЕГРН погашается и Уполномоченный банк возвращает деньги Участнику долевого строительства в соответствии с [ч. 8](https://login.consultant.ru/link/?rnd=10B04495FF086FBE853C0C5DFE0DD163&req=doc&base=ROS&n=327803&dst=100863&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100009&REFDOC=259195&REFBASE=PBI&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100863%3Bindex%3D15&date=13.03.2020) и [9 ст. 15.5](https://login.consultant.ru/link/?rnd=10B04495FF086FBE853C0C5DFE0DD163&req=doc&base=ROS&n=327803&dst=100864&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100009&REFDOC=259195&REFBASE=PBI&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100864%3Bindex%3D15&date=13.03.2020) Федерального закона №214-ФЗ.

7.5. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему Договору.

Нарушениями сроков внесения платежей Участником долевого строительства являются:

7.5.1. просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

7.5.2. систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца в случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим Договором период.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по вине Участника долевого строительства Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства, понесенные в рамках настоящего Договора затраты и расходы.

7.7. При расторжении настоящего Договора или при одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение в собственность Квартиры.

7.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего 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.

7.9. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения настоящего Договора), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

1. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с момента ее передачи Участникам долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года с даты подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

8.2. Квартира должна соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.3. Застройщик вместе с Квартирой обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, которая содержит необходимую и достоверную информацию:

– о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования;

– о сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8.5. При обнаружении недостатков Квартиры в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (заказным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участниками самостоятельно, в том числе на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети Интернет.

8.6. По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Квартиры. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления. Осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы Застройщика. По результатам совместного осмотра Квартиры составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения выявленных недостатков. Извещение направляется посредством электронной связи на телефон или электронную почту Участника долевого строительства, указанные им в акте о выявленных недостатках.

8.7. При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования таких разногласий путем переговоров любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы Застройщика. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты проведения осмотра.

8.8. Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем разделе правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству Квартиры, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

8.7. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. Участник долевого строительства имеют право предъявить иск в суд только в случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок.

8.8. Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем разделе правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству Квартиры, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

8.9 Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд только в случае отказа либо бездействия Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично, либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок.

8.10. Застройщик вправе не исполнять требования Участника долевого строительства в части, превышающей обоснованные требования, соответствующие реальному объему имеющихся недостатков (дефектов). Неисполнение таких необоснованных требований не является нарушением условий настоящего Договора и норм действующего законодательства со стороны Застройщика и является гарантией защиты Застройщика от недобросовестных действий Участника долевого строительства.

8.11. Если Застройщик не устранит выявленные недостатки (дефекты), то Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд.

8.12. Стороны могут согласовать иной порядок и сроки устранения нарушений путем заключения двустороннего Соглашения.

8.13. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами; а также если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участником долевого строительства инструкции по эксплуатации Квартиры, правил и условий её эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.14. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие повреждения Квартиры и ее частей, вызванных внешними воздействиями (затоплением, пожаром и другими стихийными бедствиями).

8.15. При отчуждении в течение гарантийного срока зарегистрированного права собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязан уведомить нового собственника письменно (или включить в договор купли-продажи Квартиры) информацию об ограничениях, определенных настоящим разделом.

1. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается после уплаты им цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=875C9E85B253D712204DF21BF70923D6F9C52577C5EC889CAEFD70E37BDE9356E8C0961E7ED2933C2F29653DBFC0CA24BECE1F9F89E62BDCd7iDG) Российской Федерации.

Уступка прав требования оформляется соглашением, заключенным между прежним и новым Участником долевого строительства. К Соглашению об уступке прав требования должен прилагаться акт приема-передачи документации от прежних Участников новому Участнику долевого строительства.

9.2. Уступка Участнику долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

9.3. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.4. **При уступке права требования по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан получить от Застройщика письменное согласие** на заключение такого соглашения с направлением в адрес Застройщика проекта соглашения предстоящей уступки. В соглашении об уступке права требования прежний Участники долевого строительства обязан указать условия и формы расчетов по настоящему Договору.

9.5. Новый Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику хорошо читаемую копию зарегистрированного соглашения об уступке права требования (с полными реквизитами для идентификации и связи с новым Участником долевого строительства) в течение пяти дней с даты регистрации такого соглашения.

9.6. В случае уступки прав требования по настоящему Договору прежний Участник долевого строительства обязан уведомить нового Участника долевого строительства об ограничениях и обременениях Квартиры, о размере произведенной оплаты и об иных фактах, которые могут повлиять на заключение соглашения об уступке права требования и дальнейшую реализацию таких прав, а также передать новому Участнику долевого строительства документы, необходимые для дальнейшей государственной регистрации права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства не имеет права производить уступку права требования убытков, неустойки (пени, штрафа и т.д.) по настоящему Договору отдельно от остальных прав и обязанностей.

9.7. В случае уступки Участниками долевого строительства, являющимся владельцем Эскроу-счета, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору Эскроу-счета, заключенному прежними Участником долевого строительства. В случае необходимости Стороны соглашения об уступке права требования по настоящему Договору должны самостоятельно уведомить эскроу-агента об изменении депонента по договору счета эскроу.

1. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность согласно действующему законодательству РФ, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора относятся: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям строительства; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законном порядке, боевые действия, террористические акты; инфляционные и девальвационные процессы, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более одного месяца, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

1. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. В отношении своих персональных данных, а также персональных данных членов его семьи Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дают тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» свое согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам исключительно в целях заключения и исполнения настоящего Договора.

**11.3. Подписывая настоящий Договор, Участники долевого строительства тем самым:**

- **уведомлен и согласен с тем, что земельный участок, указанный в п. 1.11. настоящего Договора, может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования с ним**; выражает свое согласие на образование земельного участка под конкретным Домом, в котором располагается Квартира, раздел, объединение, выдел (изменение границ, уменьшение площади) и иные необходимые действия в отношении земельных участков на усмотрение Застройщика, в том числе на совершение действий, необходимых для государственной регистрации права собственности или аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки;

- уведомлен и согласен с тем, что Дом, в котором находится Квартира и сама Квартира могут быть изменены по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Дома может быть уменьшена или увеличена, материалы окон, дверей, форма, вид и размер оконных проемов и лоджий могут быть изменены по результатам изменений проектной документации. Корректировка проектной документации, получившая положительное заключение экспертизы (при необходимости) не считается недостатками. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Квартиры, не считаются недостатками;

- уведомлен о том, что право собственности земельный участок, указанный в п. 1.11 настоящего Договора передано в залог ПАО «Сбербанк России», по Договору ипотеки № ДИ01\_700В00ED2MF от 26 января 2023 г. в обеспечение исполнения кредитных обязательств застройщика по договора об открытии не возобновляемой кредитной линии № 700B00ED4MF от 26 января 2023 г., заключенному между ПАО «Сбербанк России» и Застройщиком.

- уведомлен о том, что имущественные права Застройщика, связанные с правом на получение возводимых объектов недвижимого имущества, кроме прав Участников долевого строительства заложены по договору залога имущественных прав № ДЗ01\_700В00E4MF от 26 января 2023 г. заключенному между ПАО «Сбербанк России» и Застройщиком.

- дает согласие на образование из земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, нового земельного участка путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов), а также на межевание земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, с последующим оформлением вновь образованных земельных участков/прав на вновь образованные земельные участки в залог ПАО «Сбербанк России».

- дает согласие на государственную регистрацию права на возводимый/строящийся на едином земельном участке Дом, как на объект незавершенного строительства с одновременной государственной регистрацией ипотеки объекта незавершенного строительства в силу закона в пользу Кредитора и заключением с ПАО «Сбербанк России» договора ипотеки объектов незавершенного строительства.

11.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объёме. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

11.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.6. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган регистрации прав на недвижимое имущество даст заключение о невозможности оформления права собственности Участников долевого строительства или третьих лиц на Квартиру в порядке и на условиях настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями законодательства, а также органа регистрации прав, в том числе путем подписания соответствующих дополнительных соглашений.

11.7. Стороны будут стремиться разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При невозможности разрешения указанных споров путем переговоров они будут переданы для разрешения в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, при этом стороны договорились установить территориальную подсудность по адресу Квартиры.

11.8. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

11.9. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего Договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а также с использованием средств почтовой, телеграфной, факсимильной и электронной связи (помимо случаев, специально оговоренных в законодательстве и настоящем Договоре).

11.10. Настоящий Договор составлен в **двух** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11.11. Настоящий Договор имеет следующие приложения, которые являются его неотъемлемой частью: Приложения № 1: План этажа и план Квартиры; Приложение № 2: Состав Квартиры и ее проектные технические характеристики; Приложения № 3: Перечень общестроительных и специальных работ, которые производятся в Квартире.

**12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| От Застройщика:  по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Стральский Н.С/ | От Участника долевого строительства  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение №1**

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома

**№ ДДУ/СНЕЖ/\_\_** от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_202\_

**Расположение квартиры на поэтажном плане Дома**

**План этажа на отметке \_\_\_\_\_\_\_**

**в осях \_\_\_, \_\_\_**

**- Жирным шрифтом на Плане выделены границы Квартиры**

|  |  |
| --- | --- |
| От Застройщика:  по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Стральский Н.С/ | От Участника долевого строительства  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение №2**

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома

№ ДДУ/СНЕЖ/\_ от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_202\_

**СОСТАВ КВАРТИРЫ И ЕЕ ПРОЕКТНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

|  |  |
| --- | --- |
| Условный номер Квартиры в соответствии с проектной декларацией | Место для ввода текста. |
| Назначение Квартиры | (жилое) |
| Номер этажа | Место для ввода текста. |
| Номер подъезда | Место для ввода текста. |
| Жилая площадь, кв.м. | кв.м. |
| Общая площадь кв.м. | кв.м |
| Площадь с понижающим коэффициентом, кв.м | кв.м. |
| Общая площадь, кв.м без понижающего коэффициента | кв.м. |
| Площадь балкона и/или террасы, кв.м (при наличии) | Балкон \_\_ кв.м. с понижающим коэффициентом 0,3. - \_\_\_ кв.м. и балкон \_\_\_терраса\_\_\_ с понижающим коэффициентом |

|  |  |
| --- | --- |
| от Застройщика:  по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Стральский Н.С./ | Участник долевого строительства:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение №3**

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома

№ ДДУ/СНЕЖ/\_ от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_202\_

**ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫХ И СПЕЦИАЛЬНЫХ РАБОТ**

**В КВАРТИРЕ:**

* Санитарно-технические работы и оборудование – выполняется собственником помещения;
* Монтаж сетей холодного водоснабжения – производится Застройщиком без установки сантехнических приборов и оборудования; с магистральным трубопроводом и установкой прибора учета воды.
* Установка межкомнатных дверей - выполняется Участником долевого строительства;
* Установка входной двери – металлическая, выполняется Застройщиком без отделки откосов;
* Потолок- монолитное перекрытие;
* Межквартирные перегородки выполняются из блока КСР-ПР-ПС-39-45-Р 50-1580 по ГОСТ 6133-99;
* Отопление- электрическое (электрические конвекторы приобретаются собственником).
* Водоснабжение –централизованное холодное водоснабжение с установленными индивидуальными приборами учета согласно проекту
* Канализация – выполняется монтаж стояков с тройниками для подключения сантехнического оборудования. На отводах устанавливаются временные заглушки.
* Сети связи- предусмотрена возможность подключения телевидения, интернета посредством заключения с компанией поставщиком услуг.
* Электропроводка- электрический кабель заведен в Квартиру, установлены распределительный щиток и прибор учета электрической энергии, внутренняя электроразводка и электроосвещение выполняется Участником долевого строительства.
* Сантехоборудование – ванны, раковины, унитазы, смесители и т.п. устанавливаются Участником долевого строительства.
* Внутренняя отделка жилых помещений не выполняется.
* Отделка стен уборных и санузлов – не выполняется
* Монтаж системы электроснабжения – выполняется Застройщиком без установки конечных приборов по проекту;
* Стяжка полов в помещениях квартир - выполняется Застройщиком в соответствии с рекомендуемым составом конструкции пола;
* Финишное покрытие полов, стен и перегородок - выполняется Участником долевого строительства;
* Оконные проемы - выполняется оконными блоками с двухкамерным стеклопакетом.
* Горячее водоснабжение – обеспечение горячей водой в Доме осуществляется от индивидуальных емкостных водонагревателей.
* Водонагреватели - устанавливаются Участником долевого строительства.

**В ИНЫХ МЕСТАХ:**

* Полы в помещениях общего пользования, площадки лестниц– керамогранит (или аналогичный материал) выполняется Застройщиком,
* Сбор твёрдых бытовых отходов организуется на специальной площадке, расположенной на придомовой территории, оборудованной мусоросборниками (контейнерами) в соответствии с санитарными нормами.
* Двери – металлические, устанавливает Застройщик;
* Потолки – затирка, выравнивание, отделка силами Застройщика;
* В технических помещениях стены окрашиваются, покрытие пола устраивается из бетона.

**КЛАДОВЫЕ**

* Стены кирпич, полы выполнены из бетона, дверь металлическая.

**На Автостоянке**

* Полы – бетонные плиты, финишное покрытие бетонных плит – асфальт, крыша выполнена из досок обработанных огнезащитной пропиткой.

|  |  |
| --- | --- |
| от Застройщика:  по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Стральский Н.С./ | Участник долевого строительства:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |