

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № ____/К/ ____

город Смоленск

__ марта 2023 год

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Краснинское» (ООО СЗ «Краснинское»), ИНН 6714051851, КПП 671401001, местонахождение: Смоленская область, Смоленский р-н, д Лубня, Центральная ул, д. 3, офис 2, внесена запись Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 6 по Смоленской области в Единый государственный реестр юридических лиц 27 апреля 2021 года за основным государственным регистрационным номером 1216700006390, в лице генерального директора Рузанкиной Татьяны Евгеньевны, действующего на основании Устава, далее именуемое **«Застройщик»**, с одной стороны,

и _____ г.р. паспорт: _____ выдан _____, код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____, далее именуемая **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения.

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

1.1.1. Объект недвижимости:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	многоквартирный дом
Наименование объекта	«Жилой комплекс на Краснинском шоссе в г. Смоленске. Жилые дома № 1, № 2. Жилой дом № 1 (по генплану) с помещениями общественного назначения – 1-й этап строительства»
Назначение	жилой дом
Этажность	дом переменной этажности (6-16 этажей)
Характеристика и адрес объекта строительства	Смоленская обл., городской округ город Смоленск, Краснинское шоссе
Общая площадь	10799,80 кв.м.
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A+
Класс сейсмостойкости	не требуется
Источник финансирования строительства	собственные средства

1.1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), с относящимися к ней летними помещениями (лоджиями и/или балконами и/или ли террасами) в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.1.3. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Таким образом, для понимания Сторон Проектная общая площадь Объекта долевого строительства (строка 3 таблицы представленной в пункте 3 Приложения № 1 к Договору).

1.1.4. **Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. №854/пр.,

состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Таким образом, для понимания Сторон Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (строка 4 таблицы представленной в пункте 3 Приложения № 1 к Договору) которая складывается из Проектной общей площади Объекта долевого строительства (строка 3 таблицы представленной в пункте 3 Приложения № 1 к Договору) и площади летних помещений с понижающим коэффициентом, (строка 18 таблицы представленной в пункте 3 Приложения № 1 к Договору).

1.1.5. **Технический план** – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества, в котором указаны сведения об Объекте долевого строительства, помещениях, в том числе характеристики помещений, необходимые для постановки на кадастровый учет такого Объекта недвижимости.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовую основу настоящего Договора составляют:

2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);

2.1.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее по тексту Договора – Закон № 214-ФЗ).

2.1.3. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);

2.1.4. Разрешение на строительство № 67-27-16-2023 от «03» марта 2023 г., выдано Администрацией города Смоленска.

2.1.5. Договор субаренды земельного участка, от «04» апреля 2022 г., заключенный между ООО «Консоль» (ИНН 6730027790) – «Арендодатель» и ООО СЗ «Краснинское» (ИНН 6714051851), «Субарендатор», далее - Договор. Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, номер регистрации 67:27:0000000:1778-67/056/2022-5 от «16» мая 2022 г. Срок аренды до «16» мая 2027 г.

2.1.5.1. Кадастровый номер земельного участка: 67:27:0000000:1778, площадью 27 760 кв.м., предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей проектирования и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от «20» декабря 2021 г. № РФ-67-2-02-0-00-2021-7198, категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: для многоэтажного жилищного строительства. Адрес: Смоленская область, город Смоленск, поселок Одинцово.

2.1.6. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона № 214-ФЗ размещена в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика: <http://konsol67.ru>.

2.1.7. Планируемый срок окончания строительства Объекта недвижимости и получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию: до «03» марта 2026 года. Объект недвижимости может быть введен в эксплуатацию досрочно.

2.1.8. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, но не позднее «03» сентября 2026 года.

Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении Договора.

3. Предмет Договора.

3.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого

строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям Закона № 214-ФЗ, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.2. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), основные характеристики которого и план Объекта долевого строительства указаны Сторонами в Приложении № 1 к Договору, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства).

3.3. Проектная общая приведённая площадь Объекта долевого строительства указывается в Приложении №1 к Договору, в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта недвижимости и после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества.

3.4. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Передачного Акта) или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. В рамках настоящего Договора **Застройщик обязуется:**

4.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счёт собственных и привлечённых средств, в том числе за счёт средств Участника долевого строительства, полностью и в срок построить (создать) Объект недвижимости в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

4.1.2. В установленные настоящим Договором сроки передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Застройщик несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства до момента оформления Акта приема-передачи, или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, но не более срока окончания периода, установленного п. 2.1.8. настоящего Договора. По истечении срока окончания периода, установленного п. 2.1.8. настоящего Договора, риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

4.1.3. Осуществить действия по вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию и получить разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

4.1.4. Оказать Участнику долевого строительства содействие в оформлении права собственности на Объект долевого строительства на условиях отдельного договора.

4.1.5. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ возлагаются на Застройщика.

4.2. **Застройщик вправе:**

4.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Объекта недвижимости.

4.2.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника долевого строительства.

4.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

4.2.4. В случае расторжения Договора, с даты его расторжения, совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства, любым физическим или юридическим лицам.

4.2.5. Требовать от Участника долевого строительства оплаты Цены Договора, неустоек (пеней) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

4.2.6. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и/или действующим законодательством.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Оплатить в полном объеме Цену Договора, в размере и сроки, указанные в Договоре.

4.3.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписывать необходимые документы и дополнительные соглашения;

4.3.3. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, своими силами, либо с привлечением третьих лиц, предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, Договор и иные документы, необходимые для регистрации настоящего Договора.

4.3.4. В течение 1 (одного) рабочего дня с момента подписания Договора предоставить Эскроу-агенту необходимые документы для открытия счета эскроу, предусмотренного разделом 5 Договора.

4.3.5. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства и до момента приемки Объекта долевого строительства произвести оплату разницы Цены Договора, которая формируется из суммы денежных средств, оплачиваемых за увеличение Общей площади Объекта долевого строительства (по результатам обмеров органов кадастрового учета) в соответствии с п.5.9. Договора.

4.3.6. До оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, не производить в нем какие-либо работы по перепланировке и переустройства Объекта долевого строительства.

4.3.7. Принять Объект долевого строительства в срок, указанный в сообщении (уведомлении) Застройщика о готовности Объекта долевого строительства и о сроке ее передачи (в том числе в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства).

4.3.8. Нести все расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также все расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему в размере, определенном налоговым Кодексом РФ.

4.3.9. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории.

4.3.10. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с организацией, осуществляющей функции управления Объектом недвижимости, договоров управления Объектом недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей компаний затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

4.3.11. В случае, если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, указанные в сообщении (уведомлении) Застройщика о готовности Объекта долевого строительства, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи по тарифам (счетам) управляющей компании.

Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.3.12. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомлять Застройщика об изменении паспортных данных, контактов для связи, адреса места жительства, а также иной информации, способной повлиять на исполнение обязательств по Договору. При отсутствии такой информации, все письменные сообщения и уведомления, отправленные по адресам, указанным в настоящем Договоре, считаются доставленными.

4.3.13. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ возлагаются на Участника долевого строительства.

4.3.14. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 5.3 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п. 5.9 Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого участия по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.3.15. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

4.3.16. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору к Застройщику по неустойке, штрафам и иным санкциям не допускается.

4.3.17. Участник долевого строительства обязуется согласовать уступку прав требований на объект долевого строительства с Застройщиком в пользу третьих лиц по форме уведомления разработанном Застройщиком и являющимся неотъемлемым Приложением к настоящему Договору. Иное согласование, отличное от формы уведомления к настоящему Договору не допустимо и не признается Застройщиком. Риск неблагоприятных последствий для Застройщика в виду нарушения Участником долевого строительства порядка и формы уведомления несет полностью Участник долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 5 настоящего Договора или с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и в любом случае допускается только с письменного согласия Застройщика и Банка (Приложение № 3).

Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 5 настоящего Договора.

Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Уступка прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Регистрирующем органе). Расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства и/или новый участник долевого строительства.

Уступка Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве 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 участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства. Участник долевого строительства самостоятельно уведомляет Правопреемника о его обязанности переоформить счет эскроу.

строительстве (депонированная сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ (_____) **рублей** – не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Либо

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе.

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 любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ (_____) **рублей** – не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____ (_____) **рублей** не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» по **Кредитному договору № _____ от _____ 2023 года, заключаемому в городе Смоленске** 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 (Участник 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 денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» 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.

5.3.7. Счет эскроу открывается Участником долевого строительства в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств Участником долевого строительства, уплачиваемых в счет Цены Договора.

5.4. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные Законом № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства, которые включают в себя:

1) строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией;

2) платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного в соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках;

3) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

4) подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения;

5) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

6) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

7) платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном развитии территории, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этим договором.

8) подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в иных случаях, не указанных в пункте 7 настоящей части, а также подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции указанных объектов;

9) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в пункте 8 настоящей части;

10) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

11) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика;

12) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные

внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

13) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования в случае, если уплата таких налогов и взносов предусмотрена федеральными законами;

14) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика;

15) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

16) оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, для строительства которых привлекались средства участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано;

17) оплата расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства;

18) оплата расходов, связанных с проведением электронной регистрации настоящего Договора;

19) оплата иных расходов, связанных со строительством (созданием) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

5.5. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.

5.6. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных п. 5.9 и 5.10 настоящего Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. В случае отклонения Общей приведённой площади Объекта долевого строительства к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. включительно, в сторону увеличения, либо уменьшения, Цена настоящего Договора изменению не подлежит. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

5.7. В случае, если после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании технического плана (технического паспорта, экспликации) Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства превысит Проектную общую приведенную площадь Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение полной стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства на разницу между Общей приведённой площадью Объекта долевого строительства и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, при этом Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

5.8. В случае, если после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании технического плана (технического паспорта, экспликации) Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., то Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение полной стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства на разницу между Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, при этом Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после

предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в Банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

5.9. В связи с тем, что Депонентом может быть только один из Участников долевого строительства по соглашению всех Участников долевого строительства по Договору, Стороны установили и согласились, что Депонентом (владельцем счета эскроу) по Договору является лицо, указанное в п. 5.4.3. Договора. Все Участники долевого строительства по Договору при этом уведомлены и согласны, что при оплате цены Договора на счет эскроу Депонента поступившие денежные средства будут считаться поступившими от всех Участников долевого строительства по Договору и Участники долевого строительства по Договору не имеют претензий друг к другу по порядку, сумме и форме расчетов.

5.10. В случае не перечисления цены Договора в объеме и сроки, установленные п. 5.9. Застройщик после ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости и перечисления Застройщику Эскроу-агентом оплаченной части депонированной суммы, вправе потребовать от Участника долевого строительства оплатить задолженность на расчетный счет Застройщика.

5.11. Все денежные суммы в настоящем Договоре, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

5.12. Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между Ценой договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика и расходуются Застройщиком по своему усмотрению. Застройщик имеет право на получение полной цены Договора.

5.13. При наступлении оснований для возврата Участнику 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 участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.2. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Объект долевого строительства передается в строительной готовности, согласованной Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

6.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

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

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

6.6. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства сами Участником долевого строительства или по его заказу, а также недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и Многоквартирного жилого дома в целом.

6.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник долевого строительства вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

7. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства.

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

7.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им обязательств по оплате Цены Договора. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по акту приёма-передачи в соответствии со ст. 359 ГК РФ в случае нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты, предусмотренного Договором, до полной оплаты Цены Договора. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства по Договору.

7.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства Уведомления, Участник долевого строительства обязан выполнить свои обязательства и принять Объект долевого строительства.

Пропуск срока приёмки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, извещённым о завершении строительства Объекта долевого строительства (в том числе неявка для его приёмки), более чем на 5 (Пять) дней рассматривается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения или отказа Участника долевого строительства от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства Застройщик, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по Договору, освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства.

7.5. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, о чем уведомляет Участника долевого строительства в Сообщении. При этом при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором порядок передачи и исполнения обязательств, предусмотренный для передачи Объекта долевого строительства в установленный Договором срок.

7.6. С момента подписания акта приема-передачи, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

7.7. При уклонении Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 10 (Десяти) дней со дня,

предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

7.8. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства после устранения Застройщиком таких недостатков, обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента направления уведомления Застройщиком. При уклонении Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 10 (десяти) дней со дня, предусмотренного в настоящем пункте для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст.720 ГК РФ Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в Акте приема-передачи о несоответствии и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

7.9. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Сообщения, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты на оплату за помещение и коммунальные услуги соразмерно площади Объекта долевого строительства за период: с первого дня, следующего за истечением срока для передачи Объекта долевого строительства, указанного в настоящем пункте Договора, и до подписания Сторонами акта приема-передачи. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком, безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

7.10. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства на основании передаточного акта подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости.

8. Особые условия.

8.1. Строительство Объекта недвижимости осуществляется Застройщиком за счет средств ПАО «Сбербанк России» на основании Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 400B00DC7MF от 27 декабря 2022 года с применением эскроу-счетов.

8.2. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на межевание, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения кадастрового номера, границ, уменьшения площади, увеличение площади) земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости; строительство иных объектов недвижимости, на установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренд, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных со строительством на земельном участке, по усмотрению Застройщика, наделяет Застройщика полномочиями по формированию земельного участка, необходимого для эксплуатации Объекта недвижимости и дает согласие на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства без доверенности, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности в отношении вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости. Изменения с земельным участком, указанным в настоящем пункте 2.1.5 настоящего Договора, не влекут обязанности Застройщика заключить дополнительное соглашение с Участником долевого строительства, дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства не требуется. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации и на сайте Застройщика.

8.3. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве

общей собственности на это имущество, для чего Участник долевого строительства обязуется заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

8.4. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате, всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

8.5. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов в сроки, установленные Застройщиком.

8.6. Застройщик передает Участнику долевого строительства долю в праве аренды на земельный участок, указанный в п. 2.1.5. настоящего Договора в размере пропорциональном площади передаваемого объекта долевого строительства.

9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Регистрирующем органе), и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

9.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.4. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон на основании заявления Участника долевого строительства о расторжении Договора. В случае принятия Застройщиком предложения о расторжении, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы, понесенные в связи с исполнением им обязательств по Договору в соответствии с условиями Соглашения о расторжении.

9.5. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством РФ, в том числе Законом № 214-ФЗ.

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

9.7. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных п. 5.4. Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, что влечёт его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком по адресу Участника долевого строительства, указанному в ст. 14 Договора. С даты прекращения Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства).

9.8. В случае прекращения договора, на основании которого открыт счет эскроу при расторжении настоящего Договора, отказе от настоящего Договора в одностороннем порядке или закрытии уполномоченным банком счета эскроу по основаниям, предусмотренным ГК РФ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу - агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора содержащихся в ЕГРН, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства за возврат денежных средств Эскроу –агентом Участнику долевого строительства.

9.9. Если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Законом №214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.10. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора, перечисляются Эскроу агентом со счета эскроу Участнику долевого строительства на счет № _____.

10. Порядок разрешения споров.

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основании действующего законодательства РФ, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения письменных претензий – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения.

10.2. Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения Объекта недвижимости.

11. Ответственность Сторон.

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

11.2. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

11.3. В целях соблюдения норм Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае перечисления Участником долевого строительства Цены Договора до момента государственной регистрации Договора или не на предусмотренный счет эскроу Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком расходы и убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами, тарифы банка на перечисление), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

11.4. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе связанных с подключением Объекта недвижимости к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по причине действий или бездействий государственных органов и учреждений, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

11.5. В случае прекращения договора, на основании которого открыт счет эскроу при расторжении настоящего Договора, отказе от настоящего Договора в одностороннем порядке или закрытии уполномоченным банком счета эскроу по основаниям, предусмотренным ГК РФ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу - агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора содержащихся в ЕГРН, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства за возврат денежных средств Эскроу –агентом Участнику долевого строительства.

11.6. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.7. Участник долевого строительства уплачивает штрафы и неустойки, указанные пунктами настоящего договора в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента получения письменного требования Застройщика.

11.8. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания передаточного акта Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Цены Договора за каждый день просрочки.

11.9. В случае нарушения Участником долевого строительства положений п. 4.4.1. и п. 4.3.17 настоящего Договора к нему применяется беспспорное требование Застройщика в до судебном порядке об уплате штрафа в размере 5 % стоимости объекта долевого строительства по договору, который подлежит уплате в течении 30 (Тридцати) календарных дней с момента письменного требования Застройщика. В случае неоплаты штрафа в добровольном порядке, он подлежит взысканию в судебном порядке в двухкратном размере.

12. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).

12.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются также следующие обстоятельства:

12.2.1. явления стихийного характера (землетрясения, наводнение, удар молнии, и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон;

12.2.2. нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия и бездействия, указы, распоряжения или письменные директивы любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

12.2.3. резкое, непредвиденное изменение курсов валют (рубля, доллара, евро), в результате которого стоимость строительства возрастет более чем в 2 раза. При этом, в случае рассрочки платежа, полная инвестиционная стоимость кв.м. Объекта долевого строительства корректируется на коэффициент инфляции на основании соответствующего заявления Застройщика;

12.2.4. любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

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

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны принимают меры для урегулирования вопросов исполнения обязательств по настоящему Договору, а также вправе расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

13. Заключительные положения.

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом № 214-ФЗ.

13.2. Все расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

13.3. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из настоящего Договора, а также последствия нарушения его условий.

13.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями,

являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Законом № 214-ФЗ.

Обо всех изменениях Стороны обязуются уведомлять Банк в письменном виде не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до планируемой даты их внесения, путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении в адрес Банка: _____, а также дублирования уведомления посредством электронной почты: _____.

13.5. Условия настоящего Договора являются конфиденциальной информацией разглашению не подлежат. Любая информация о финансовом положении Сторон и условия договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного жилого дома, является конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.6. Недействительность (ничтожность) отдельных положений настоящего Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

13.7. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и направлены по адресам, указанным в разделе 14 настоящего Договора.

13.8. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

13.9. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.8 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации, портале ЕИСЖС (НАШ.ДОМ.РФ) и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

13.10. Подписывая Договор, Участник долевого строительства даёт согласие на обработку (включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных Участника долевого строительства в целях исполнения (обеспечения исполнения) Договора Застройщиком, Эскроу-агентом и иными лицами.

13.11. Настоящий Договор подписан в 3 (Трех) идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для Регистрирующего органа.

13.12. Обо всех изменениях в платежных документах, почтовых и других реквизитов Стороны обязаны в течении 2 (двух) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

13.13. Уведомления Участника долевого строительства Застройщику по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы по адресу Застройщика. Указанному в разделе 14 настоящего Договора.

13.14. Участник долевого строительства выражает свое согласие на предоставление в период действия настоящего Договора Застройщиком Общего имущества в аренду третьим лицам на срок, превышающий срок действия настоящего Договора, но не более трех лет с даты ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, в целях установки на общем имуществе оборудования связи, прокладки кабелей для организации возможности подключения Объекта долевого строительства к сетям телерадиовещания, телефонной иной связи, в том числе для предоставления высокоскоростного доступа к сети Интернет по оптическому каналу. Иные условия предоставления Общего имущества в пользование, аренду третьим лицам определяется Застройщиком.

13.15. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на раздел, объединение, выдел (изменение границ, уменьшения площади) и иные необходимые действия в отношении Земельного участка застройки, на усмотрение Застройщика, в том числе на совершение действий, необходимых для государственной регистрации прав собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

13.16. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику и его уполномоченным представителям (далее – Оператор для целей настоящего документа) на обработку его персональных данных (далее – Согласие). Под обработкой персональных данных понимаются любые действия Оператора и его уполномоченных представителей с предоставленными персональными данными, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2016

№ 152 -ФЗ «О персональных данных», включая (но не ограничиваясь) сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, распространение (в том числе передача, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-коммуникационных сетях, или без использования таких средств, а также передачу (предоставление) персональных данных органу регистрации прав, при необходимости иным государственным органам, с использованием баз данных, находящихся на территории РФ.

13.17. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика по телефонам, предоставленным в рамках исполнения настоящего Договора, информационных и рекламных СМС – сообщений, а также паролей/кодов.

13.18. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание и условия настоящего Договора, права и обязанности сторон, а также последствия их нарушения.

13.19. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

13.1.1. Приложение № 1 – Основные характеристики и план Объекта долевого строительства.

13.1.2. Приложение № 2 – Перечень строительно-монтажных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

13.1.3. Приложение № 3 – Уведомление об уступке прав требования.

14. Адреса и реквизиты, подписи Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новое Загорье»
Адрес места нахождения: Смоленская область, Смоленский р-н, д Лубня, Центральная ул, д. 3, офис 2.
Почтовый адрес: 214025, Смоленская область, г Смоленск, Вяземская 2-я ул, д. 4, помещ. 1.
Контактный номер телефона 8(4812) 64-17-34
ОГРН 1216700006390, ИНН 6714051851, КПП 671401001,
р/счёт 40702810559000014625 , Смоленское отделение № 8609 ПАО Сбербанк
БИК 046614632, К/сч. 30101810000000000632
От лица ЗАСТРОЙЩИКА

Генеральный директор _____/Рузанкина Татьяна Евгеньевна/

М.П.

Участник долевого строительства:

Почтовый адрес: _____
Контактный номер телефона: _____
Контактный адрес электронной почты: _____

подпись

Приложение № 1
к Договору участия
в долевом строительстве № ___/К/___ от
_____ 2023 год

город Смоленск

_____ 2023 год

1. **Объект долевого строительства:** «Жилой комплекс на Краснинском шоссе в г. Смоленске. Жилые дома № 1, № 2. Жилой дом № 1 (по генплану) с помещениями общественного назначения – 1-й этап строительства».

2. **Строительный адрес:** Смоленская область, городской округ город Смоленск, г. Смоленск, Краснинское шоссе.

3. **План Объекта долевого строительства:**

4. **Основные характеристики Объекта долевого строительства:**

	Наименование характеристики	Описание
1	№ квартиры (строительный)	
2	Условный № квартиры в соответствии с проектной декларацией	
3	Проектная общая площадь Объекта долевого строительства, кв.м	
4	Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, кв.м	
5	Жилая проектная площадь, кв.м	
6	Этаж	
7	Подъезд/корпус/секция	
8	Количество комнат	
9	Площадь комнаты, кв. м	
10	Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
11	Площадь санузла совмещенного, кв. м	
12	Площадь прихожей, кв. м	
13	Площадь лоджии, кв. м	

Генеральный директор _____/Рузанкина Татьяна Евгеньевна/

Участник долевого строительства:

Почтовый адрес: _____

Контактный номер телефона: _____

Контактный адрес электронной почты: _____

подпись

Приложение № 2
к Договору участия
в долевом строительстве № ___/К/___ от
_____ 2023 год

город Смоленск

_____ 2023 год

Уровень отделки и внутренние инженерные сети на квартире

Объект: «Жилой комплекс на Краснинском шоссе в г. Смоленске. Жилые дома № 1, № 2. Жилой дом № 1 (по генплану) с помещениями общественного назначения – 1-й этап строительства»; **кв.**

Отделка помещений (для квартир)	Полы	Стены	Потолки	Двери
Санузел	цементно-песчаная стяжка	улучшенная штукатурка, перетирка внутренних перегородок	без отделки и заделки рустов	не устанавливаются
Кухня	цементно-песчаная стяжка	улучшенная штукатурка, перетирка внутренних перегородок	без отделки и заделки рустов	не устанавливаются
Жилая комната	цементно-песчаная стяжка	улучшенная штукатурка, перетирка внутренних перегородок	без отделки и заделки рустов	не устанавливаются
Прихожая, коридор	цементно-песчаная стяжка	улучшенная штукатурка, перетирка внутренних перегородок	без отделки и заделки рустов	входная дверь металлическая с замком и глазком
Лоджия	цементно-песчаная стяжка	-	-	не устанавливаются

Окна, подоконник: оконные блоки из ПВХ профиля с заполнением 2-х камерным стеклопакетом, подоконная доска из ПВХ, облицовка оконных откосов ПВХ.

Остекление лоджий: лоджии остеклены.

Сантехника: не устанавливается.

Отопительные приборы: отопление индивидуальное – от двухконтурного газового котла, радиаторы отопления, полотенцесушитель в ванной комнате, газовый счетчик для учета расхода газа, бытовые газовые плиты не устанавливаются.

Электроразводка: кабельная электроразводка, с установкой розеток и выключателей, электрический щиток, звонок электрический, с установкой однотарифного счетчика.

Системы водоснабжения: квартира оборудуется стояками холодного водоснабжения с отводами и установкой заглушек (согласно проекта), установкой счетчика холодной воды.

Система канализации: установка стояков с разводкой и установкой заглушек (согласно проекта).

Слаботочные сети: ввод для подключения домофона и интернета, с установкой розеток.

Вентиляция: приточно-вытяжная с естественным побуждением: каналы в кухне, ванных комнатах и санузлах (согласно проекта).

Отделочные работы в местах общего пользования (лестничные клетки, тамбура и т.д.) выполняются в полном объеме согласно проекта.

Отлив оконного блока, выходящего на сторону лоджии, выполняется из цементно-песчаного раствора по кирпичу.

Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудования, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества объекта долевого строительства.

Генеральный директор _____/Рузанкина Татьяна Евгеньевна/

Участник долевого строительства:

Почтовый адрес: _____

Контактный номер телефона: _____

Контактный адрес электронной почты: _____

подпись

Приложение № 3
к договору участия
в долевом строительстве № ___/К/ от
_____ 2023 год

Исх. № ___ от «___» _____ г.

**УВЕДОМЛЕНИЕ
об уступке прав требования**

Руководствуясь п. 3 ст. 382 ГК РФ, п. 4.3.17. договора участия в долевом строительстве № ___ от «___» _____ г., настоящим уведомляю Вас, что согласно заключенному договору уступки прав (цессии) требования № ___ от «___» _____ г. _____, уступило, а _____, приняло право требования в полном объеме по договору участия в долевом строительстве № ___ от «___» _____ г. по оплате стоимости квартиры № ___ расположенной по адресу: _____, а также полный перечень обязательств по договору участия в долевом строительстве в полном объеме. Договор уступки прав требования, зарегистрированный в установленном законном порядке в органах Россреестра будет передан Застройщику не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты регистрации.

Лицо уступившее право требование (Цессионарий) гарантирует Застройщику своевременную передачу сведений в полном объеме о Стороне уступке прав требований, а также доведет до нее содержимое основного договора участия в долевом строительстве, обязательства и ответственность Сторон.

Приложение: на ___ л. в _____ экз.

_____/_____/

«___» _____ г.

