**ДОГОВОР № \*\*/\*\***

**об участии в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Владивосток | «» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\*\* г. |

Общество с ограниченной ответственностью "СЗ Жилой Комплекс Гринхилс", ОГРН 1202500001615, ИНН/КПП 2543146454/254301001, в лице генерального директора Коркунова Андрея Викторовича, действующего на основании Устава (далее ‒ «Застройщик»), с одной стороны, и

|  |
| --- |
| Ф.И.О , пол:\*\*\*, дата рождения: \*\*.\*\*.\*\* г., место рождения: \*\*\*, гражданство: Российская Федерация, паспорт \*\*\*\* \*\*\*\*\*\* выдан\*\*\*\*\*\*, дата выдачи: \*\*.\*\*.\*\*\*г., код подразделения \*\*\*-\*\*\*, зарегистрирован по адресу: \*\*\*\*\*\* (далее ‒ «Участник долевого строительства»), c другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а раздельно «Сторона», заключили настоящий договор (далее ‒ «Договор») о нижеследующем.  |

**1. ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

Понятия и определения, используемые в тексте Договора, имеют следующее значение:

1.1. Объект – Многоквартирный жилой дом, входящий в состав Жилого комплекса Гринхилс, на земельном участке с кадастровым номером 25:28:010043:3274 по адресу: г. Владивосток, в районе ул. Нейбута, 137, корпус **№ 3**, вид: многоквартирный дом, назначение: жилое, количество секций: 2, количество этажей ‒ 22-23, в том числе 1 подземный, общая площадь – 24 833 кв. м., материал наружных стен: монолитный железобетон и ячеистые (газосиликатные) блоки, материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон, класс энергоэффективности: **В,** сейсмостойкость:6 баллов, иные характеристики: нет мусоропровода. После получения Застройщиком разрешения на ввод указанного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию строительный адрес изменится на постоянный (почтовый) адрес;

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира) с условным номером \_\_\_\_, расположенное в секции \_\_\_\_ на \_\_\_ этаже Объекта, в осях \*-\*/\*-\*, на отметке + \*,\*\*\*, общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв. м. (без учета площади лоджии), состоящее из \_\_\_\_\_\_ комнат площадью \_\_\_\_\_ кв. м., \_\_\_\_\_ кв. м., \_\_\_ помещений вспомогательного назначения (кухня \_\_\_\_\_ кв. м., прихожая \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м., коридор \_\_\_\_\_ кв. м., совмещенный санузел \_\_\_ кв. м.), имеется лоджия \_\_\_\_\_ кв. м. (не включена в общую проектную площадь), **Проектная площадь Объекта долевого строительства, включая площадь лоджии, \_\_\_\_\_ кв. м.,** а также доля в праве собственности на общее имущество в Объекте пропорционально площади Объекта долевого строительства. Проектный план Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на этаже Объекта указан в Приложении № 1 к настоящему договору. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных предметов;

1.3. Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь всех помещений Объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с применением коэффициента 1, в соответствии с проектной документацией, до уточнения указанной площади, которое будет произведено по окончании строительства на основании технического плана Объекта, подготовленного кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством;

1.4. Окончательная площадь Объекта долевого строительства – площадь всех помещений Объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с применением коэффициента 1, уточненная по окончании строительства Объекта на основании технического плана Объекта, подготовленного кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством;

1.5. Передаточный акт – документ, подтверждающий передачу Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, подписываемый в порядке ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве;

1.6. Орган регистрации прав – Федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

1.7. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером 25:28:010043:3274 по адресу: г. Владивосток, в районе ул. Нейбута, 137, площадью 38 045 кв. м., вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), на котором Застройщик осуществляет строительство Объекта.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену (далее – «Цена Договора») и принять Объект долевого строительства при наступлении условий, указанных в Договоре.

2.2. Качественные характеристики Объекта долевого строительства определяются в соответствии с проектной документацией. Потребительские качества Объекта долевого строительства, его комплектация и состояние на момент передачи Участнику долевого строительства указаны в Приложении № 2 к Договору.

2.3. Площади Объекта долевого строительства и входящих в его состав помещений, указанные в п. 2.1. Договора и в Приложении № 1 к Договору, приведены в соответствии с проектной документацией и подлежат уточнению по окончании строительства Объекта на основании технического плана Объекта, подготовленного кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством.

Условные номера присваиваются секции, Объекту и Объекту долевого строительства Застройщиком на основании данных проектной документации и могут быть изменены по окончании строительства на основании полученных поэтажных планов и экспликаций технического плана Объекта.

2.4. Указанная в Приложении № 1 к Договору («План Объекта долевого строительства с указанием расположения на этаже Объекта») проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. Стороны пришли к соглашению не признавать наличие разницы между Проектной площадью Объекта долевого строительства и Окончательной площадью Объекта долевого строительства существенными изменениями Объекта долевого строительства, если такая разница не превышает 3 % (три процента) от Проектной площади Объекта долевого строительства.

В случае, если разница между Проектной площадью Объекта долевого строительства и Окончательной площадью Объекта долевого строительства не превышает 3 % (три процента) от Проектной площади Объекта долевого строительства, то это не влечет за собой пересчета Цены Договора.

В случае, если разница между Площадью Объекта долевого строительства и Окончательной площадью Объекта долевого строительства превышает 3 % (три процента) от Проектной площади Объекта долевого строительства, то Стороны производят перерасчет Цены Договора согласно п. 4.3 Договора.

2.5. До заключения Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию. Застройщиком по Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности на которые подлежат передаче в общую долевую собственность Участникам долевого строительства Объекта.

2.6. Участник долевого строительства ознакомился с проектной документацией на Объект, в том числе разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Застройщика и в ЕИСЖС (а в случае, если Застройщик размещает документы также и на своем сайте – на сайте Застройщика), проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с планом, указанным в Приложении № 1 к Договору и предоставляемым Застройщиком в Орган регистрации прав. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на Объект и Объект долевого строительства. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг). Участнику понятно содержание данных документов.

|  |
| --- |
|  2.7**.** Кроме того, Участник настоящим выражает свое согласие: |
| - на межевание земельного участка с кадастровым номером: 25:28:010043:3274, |
| - на его разделение на смежные участки, на перераспределение, на объединение земельных участков, |
| - на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Жилого дома), |
| - на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером: 25:28:010043:3274, |
| - на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков, |
| - на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки, |
| - на изменение в правах залога на земельный участок, возникающих согласно Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на прекращение права залога на земельный участок с кадастровым номером: 25:28:010043:3274 в связи с необходимостью его разделения (либо перераспределения) на вновь образованные земельные участки, либо в связи с необходимостью его объединения с другим участком. |

2.8. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта, и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется в соответствии с действующим законодательством.

**3. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

3.1. Гражданский кодекс Российской Федерации.

3.2. 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» (в действующей редакции) (далее также – Закон об участии в долевом строительстве).

3.3. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.4. Договор аренды земельного участка № 3274-А от 30.12.2021, заключенный с ООО «Зеленый Город» (ИНН 2540263287), зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости 26.01.2022, срок действия – до 30.12.2026, регистрационный № в ЕГРН 25:28:010043:3274-25/056/2022-2.

3.5. Разрешение на строительство № 25-28-137-2022, выдано 30.11.2022 Администрацией города Владивостока.

3.6. При заключении Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.7. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и проекте строительства Объекта, в установленном действующим законодательством порядке опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в Единой информационной системе жилищного строительства на портале НАШ.ДОМ.РФ.

3.8. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии и заверения на весь период срока действия Договора:

3.8.1. Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства.

3.8.2. Заключение Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований учредительных документов Сторон, а также обязательств Сторон, вытекающих из договоров или действующего законодательства Российской Федерации.

3.8.3. Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по Договору.

3.8.4. Все документы, касающиеся Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон.

3.8.5. Участник долевого строительства не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника долевого строительства заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях, Договор не является для него кабальной сделкой, получены все необходимые согласия от лиц, чье согласие необходимо для заключения Договора.

3.8.6. Обязательства, принятые Сторонами на себя в Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть потребовано в принудительном порядке.

3.8.7. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения Договора в споре и под арестом не состоит.

3.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что при строительстве Объекта допускается привлечение Застройщиком средств целевого кредита, предоставляемых ПАО Сбербанк, допускается залог (ипотека) прав Застройщика на Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, в пользу ПАО Сбербанк на основании договора об ипотеке, а также допускается залог имущественных прав на Объект в пользу ПАО Сбербанк по Договору залога имущественных прав.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Цена Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Объекта, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Объекта и прилегающей к нему территории, расходы по охране Объекта и Объекта долевого строительства, и другие расходы, связанные с эксплуатацией Объекта и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Объекта и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

4.3. Цена Договора, установленная п. 4.2 Договора, является окончательной на весь период действия Договора независимо от изменения стоимости строительства Объекта и пересчету не подлежит, кроме случаев выявления разницы между Проектной площадью Объекта долевого строительства и Окончательной площадью Объекта долевого строительства более, чем на 3 % (три процента) при определении Окончательной площади Объекта долевого строительства кадастровым инженером в результате подготовки технического плана Объекта.

4.3.1. Если при наличии разницы между Проектной площадью Объекта долевого строительства и Окончательной площадью Объекта долевого строительства более 3 % (трех процентов) от Проектной площади Объекта долевого строительства, Окончательная площадь Объекта долевого строительства будет больше Проектной площади Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику за разницу между Окончательной площадью Объекта долевого строительства и Проектной площадью Объекта долевого строительства исходя из стоимости квадратного метра, полученной в результате деления Цены Договора, указанной в п. 4.2 Договора, на Проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в п. 1.2 Договора. Денежные средства в счет доплаты за увеличенную площадь Объекта долевого строительства (за положительную разницу между Окончательной площадью Объекта долевого строительства и Проектной площадью Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства перечисляет Застройщику на расчетный счет, указанный Застройщиком в письменном уведомлении Участника долевого строительства об увеличении площади Объекта долевого строительства, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика после ввода Объекта в эксплуатацию или на счет Эскроу.

4.3.2. Если при наличии разницы между Проектной площадью Объекта долевого строительства и Окончательной площадью Объекта долевого строительства более 3 % (трех процентов) от Проектной площади Объекта долевого строительства, Окончательная площадь Объекта долевого строительства будет меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства часть Цены Договора за разницу между Окончательной площадью Объекта долевого строительства и Проектной площадью Объекта долевого строительства исходя из стоимости квадратного метра, полученной в результате деления Цены Договора, указанной в п. 4.2 Договора, на Проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в п. 1.2 Договора. Денежные средства за уменьшенную площадь Объекта долевого строительства (за отрицательную разницу между Окончательной площадью Объекта долевого строительства и Проектной площадью Объекта долевого строительства) возвращаются Участнику долевого строительства на расчетный счет Участника долевого строительства, указанный Участником долевого строительства в заявлении об уменьшении цены Договора в связи с уменьшением площади Объекта долевого строительства по вышеуказанным основаниям, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.3.3. Изменение цены Договора (как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения) в соответствии с требованиями настоящего пункта осуществляется путем подписания Сторонами акта о взаиморасчетах, заключения дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4.4. В соответствии с подпунктом 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ услуги Застройщика, оказываемые в соответствии с настоящим Договором, освобождены от обложения налогом на добавленную стоимость (НДС).

**5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Уплата Цены Договора Участником долевого строительства осуществляется путем размещения денежных средств на счете эскроу, открытом в уполномоченном банке ПАО Сбербанк (эскроу-агент), по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Закона об участии в долевом строительстве.

5.2. Договор счета эскроу заключается между эскроу-агентом (полное фирменное наименование - Публичное акционерное общество «Сбербанк России», сокращенное фирменное наименование - ПАО Сбербанк, место нахождения и адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских), бенефициаром (Застройщиком) и депонентом (Участником долевого строительства).

5.3. Договор счета эскроу предусматривает следующие условия и сроки оплаты Цены Договора и перечисления указанной суммы Застройщику:

5.3.1. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (Цена Договора).

5.3.2. Перечисление депонентом (Участником долевого строительства) депонируемой суммы на счет эскроу (оплата Цены Договора) осуществляется в течение
5 (Пяти) дней со дня государственной регистрации настоящего договора в Едином государственном реестре недвижимости.

5.3.3. Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода Объекта в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

5.3.4. Порядок перечисления Застройщику (бенефициару) денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства на счет эскроу:

5.3.4.1. Застройщик предоставляет в ПАО Сбербанк в порядке, установленном договором счета эскроу, разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.3.4.2. Не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком в ПАО Сбербанк документов, указанных в пп. 5.3.4.1 настоящего договора, денежные средства, внесенные Участником долевого строительства по настоящему договору на счет эскроу в счет оплаты Цены Договора, перечисляются эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

5.3.4.3. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

5.3.4.4. В случае прекращения договора счета эскроу в результате расторжения настоящего договора или при отказе Участника долевого строительства от настоящего договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законом, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, указанный Участником долевого строительства при заключении договора счета эскроу, в порядке, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве и заключенным договором счета эскроу.

5.4. Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней с даты регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости отправляет эскроу-агенту выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую государственную регистрацию Договора.

5.5. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств, равных Цене Договора, на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в соответствии с Договором.

5.6. В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на счет эскроу до даты государственной регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, Участник долевого строительства обязуется в полном объеме возместить Застройщику убытки, если возникновение таких убытков возникло вследствие оплаты Цены Договора до государственной регистрации Договора и повлекло за собой нарушение положений действующего законодательства, ответственность за которое предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

**6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

6.1. Участник Долевого строительства:

6.1.1. Обязан оплатить Цену Договора в соответствии с условиями Договора.

6.1.2. Обязан приступить к принятию от Застройщика Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения сообщения о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.1.3. Обязан своевременно и полностью вносить плату за содержание общего имущества в Объекте и коммунальные услуги с момента принятия им Объекта долевого строительства по Передаточному акту, а также обязан компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием Объекта долевого строительства, за период с момента ввода в эксплуатацию Объекта до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией, если подписание Сторонами Передаточного акта было задержано по вине Участника долевого строительства вследствие его уклонения или необоснованного отказа от подписания Передаточного акта.

6.1.4. Обязан нести в полном объеме все возложенные на него в соответствии с действующим законодательством РФ расходы, связанные с регистрацией Договора об участии в долевом строительстве, государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства Органом регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости.

 6.1.5. Обязан до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства без согласования с Застройщиком не производить в Объекте долевого строительства какие-либо работы по переустройству/перепланировке помещений. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте долевого строительства до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика

6.1.6. Обязан незамедлительно письменно, заказным письмом с уведомлением или иным способом, предусмотренным настоящим Договором, известить Застройщика по адресу, указанному в Договоре, об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в Договоре. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса и персональных данных несет Участник долевого строительства.

6.1.7. Обязан после подписания Передаточного акта заключить договор с организацией, осуществляющей управление Объектом, и оплачивать коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Объекта, услуги по охране и техническому обслуживанию Объекта.

6.1.8. Обязан письменно согласовывать с организацией, осуществляющей управление Объектом, замену входных дверей и оконных конструкций, а также монтирование каких-либо приборов и установок (спутниковых антенн, кондиционеров и т.п.), влияющих на внешний облик фасада Объекта, а также соблюдать регламент проведения строительно-отделочных и ремонтных работ, утвержденный такой организацией. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта и Объекта долевого строительства начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей управление Объектом. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с управляющей организацией договора управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей организацией затрат, связанных с управлением Объектом и пользованием Объектом долевого строительства.

6.1.9. Обязан подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Орган регистрации прав.

6.1.10. Подписанием Договора выражает свое согласие Застройщику на:

- изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов Земельного участка и иной документации;

- последующее (до и (или) после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, межевание, раздел Земельного участка, выдел из него новых земельных участков, совершение Застройщиком и (или) другими лицами иных действий, связанных с межеванием, разделом Земельного участка, выделом из него новых земельных участков, установлением сервитутов, в том числе, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под строящимся и (или) построенным объектом недвижимости, в котором расположен или будет расположен Объект долевого строительства;

- строительство в границах Земельного участка в том числе иных объектов капитального строительства (многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и иных);

- уменьшение Земельного участка, обременяемого Договором, в том числе до границ занимаемого строящимся и (или) построенным Объектом, в котором расположен или будет расположен Объект долевого строительства (по внешним границам фундамента), в связи с необходимостью выделения, разделения Земельного участка;

- сдачу в аренду (в т. ч. бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное и безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельного участка, образовавшегося в результате раздела Земельного участка (выделения из него новых земельных участков), за исключением земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, в котором расположен или будет расположен Объект долевого строительства.

6.2. Застройщик обязан:

6.2.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной и технической документацией, действующим законодательством, градостроительными нормами и правилами, техническими регламентами и иными установленными обязательными требованиями.

6.2.2. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

6.2.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в установленный Договором срок.

6.2.4. Подготовить и передать в установленном законодательством порядке в Орган регистрации прав документы Застройщика, необходимые и достаточные для государственной регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости.

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. Без согласия Участника долевого строительства комплектовать Объект долевого строительства строительными материалами в количестве и объеме, определяемом Застройщиком, а также самостоятельно привлекать подрядные организации, выполняющие строительно-монтажные, специальные и иные работы при строительстве Объекта по своему усмотрению.

6.3.2. После постановки Объекта на государственный кадастровый учет Застройщик, на основании, ч. 6 ст. 16 Закона об участии в долевом строительстве, имеет право, в том числе в случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта и подписания одностороннего Передаточного акта Застройщиком в порядке, предусмотренном ч. 6 ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве, на подачу без доверенности в Орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства с приложением Передаточного акта.

6.3.3. Давать письменный ответ на запрос Участника долевого строительства в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

**7. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

7.1. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 30 июня 2026 года.

7.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в порядке, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

7.3. В случае если передача Объекта долевого строительства не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства производится при условии получения согласия Участника долевого строительства путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

**8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре, или вручено Участнику долевого строительства лично, также сообщение может быть составлено в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, и направленно по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в Договора. Участник долевого строительства согласен, что с даты отправки такого уведомления обязательства Застройщика по направлению письменного сообщения считаются надлежаще исполненными.

8.2. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту.

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

8.4. 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), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства, с чем Участник долевого строительства полностью согласен и против чего не возражает.

8.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения и, при отсутствии существенных недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, принять Объект долевого строительства и подписать Передаточный акт.

8.5.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства при отсутствии обоснованных существенных недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства без каких-либо оснований или при неявке Участника долевого строительства для принятия Объекта долевого строительства в определенный Договором срок Застройщик вправе составить односторонний Передаточный акт Объекта долевого строительства по истечении двух месяцев со дня истечения срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Передаточного акта Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства письменного сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче 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 почтовому адресу.

8.6. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации, приведшими к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика совершения действий, определенных Законом об участии в долевом строительстве.

8.7. При наличии существенных недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания Передаточного акта и потребовать составить акт о выявленных существенных недостатках до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 8.6. Договора.

8.8. При выявлении при приемке Объекта долевого строительства несущественных недостатков, не делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, и признаваемых таковыми обеими Сторонами, указанные недостатки указываются в Передаточном акте, который подписывается Сторонами в установленном Договором порядке. Несущественные недостатки, указанные в Передаточном акте, устраняются Застройщиком в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней со дня подписания Сторонами Передаточного акта.

**9. РАСТОРЖЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА**

9.1. Расторжение или изменение Договора оформляется Сторонами в письменном виде, путем подписания соглашения о расторжении Договора или дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 9.2. Договора.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения Договора во внесудебном порядке возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве. В данном случае 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.

9.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке, в соответствии с действующим законодательством, отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:

9.3.1. Просрочка Участником долевого строительства внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

9.3.2. Систематическое нарушение (более 3-х раз) в течение 12 (двенадцати) месяцев Участником долевого строительства сроков внесения платежей или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производится Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

**10. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ**

10.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным установленным обязательным требованиям в области строительства.

10.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства является его соответствие проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное Разрешением на ввод Объекта в эксплуатацию, оформленным в установленном законом порядке.

10.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

10.3.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Объекте.

10.3.2. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства (в случае, если их установка предусмотрена условиями Договора): двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, потолочные, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка, иное имущество будет равняться 1 (одному) году.

10.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен менее 60 (шестидесяти) календарных дней. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

10.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, либо вследствие ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 10.3 Договора, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

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

**11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

11.1. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта долевого строительства, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства указанного пункта, Участник долевого строительства обязан демонтировать указанные конструкции и возместить нанесенный ущерб общему имуществу Объекта.

11.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки (реальный ущерб) сверх неустойки.

11.2.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

11.2.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока оплаты цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11.3. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с Договором обязательств.

**12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом об участии в долевом строительстве и Договором.

12.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

12.3. Уступка прав требования по Договору, в т.ч. прав требования уплаты неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки прав и обязанностей по основному обязательству по Договору (п. 2.1. Договора), не допускается.

12.4. В случае уступки прав требований по Договору Участник долевого строительства в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты регистрации договора уступки Органом регистрации прав обязан проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием правопреемника и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, адресе электронной почты, номере телефона, ИНН, иных реквизитах) и основания перехода права на Объекта долевого строительства (реквизиты договора уступки: номер, дата, сведения о государственной регистрации).

12.5. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований по Договору после получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и регистрации договора уступки прав требований по Договору после наступления срока передачи, указанного в Договоре, и (или) направления в адрес Застройщика информации, указанной в п.12.4 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, новому участнику долевого строительства (цессионарию) не переходит и не подлежит передаче право (требование) на взыскание неустойки (штрафа) за нарушение Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства.

12.6. В случае неуведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав требования в соответствии с условиями Договора и/или ненаправления Застройщику информации (части информации), указанной в п. 12.4. Договора, Застройщик считается надлежаще исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства исходя из информации, которая была известна Застройщику на дату составления Передаточного акта Объекта долевого строительства.

12.7. С момента перехода прав требований по Договору одновременно переходят все права и обязанности участника долевого строительства по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства в порядке, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве.

**13. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, включая дополнительные расчеты в связи с изменением Проектной площади Объекта долевого строительства, и подписания Сторонами Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

**14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА, ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

14.1. Договор, дополнительные соглашения к договору и (или) договор об уступке прав требований по Договору подлежат государственной регистрации Органом регистрации прав в Едином государственном реестре недвижимости.

14.2. В результате надлежащего исполнения Договора в соответствии с Договором и действующим законодательством у Участника долевого строительства в будущем возникает право собственности на Объект долевого строительства.

14.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

**15. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, пандемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в тридцатидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как на обстоятельства непреодолимой силы.

15.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

15.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

**16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

16.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

16.2. Действие Договора прекращается после надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по Договору в полном объеме либо с момента государственной регистрации соглашения о расторжения Договора по обоюдному согласию Сторон.

**17. КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ**

17.1. Если иное не предусмотрено отдельными положениями Договора, вся официальная корреспонденция (уведомления, сообщения, документы, информация), связанная с исполнением Договора и направляемая любым способом, предусмотренным Договором, должна быть подписана уполномоченным лицом. Корреспонденция, направляемая Застройщиком, может быть составлена в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, и направлена с адреса электронной почты Застройщика, указанной в настоящем Договоре, на адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанный в настоящем Договоре.

17.2. Если иное не предусмотрено отдельными положениями Договора, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов:

заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении;

службой экспресс-доставки;

курьерской службой;

нарочным на имя соответствующей Стороны и по почтовым адресам Сторон, указанным в настоящем Договора, либо передается уполномоченному представителю Стороны под расписку, либо может быть составлена Застройщиком в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, и направлена с адреса электронной почты Застройщика, указанного в настоящем Договоре, на адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанный в настоящем Договоре.

17.3. Корреспонденция, направляемая согласно п. 17.2. Договора, считается полученной:

− в дату, указанную в расписке о получении, если корреспонденция была доставлена через курьерскую службу или нарочным либо переданы уполномоченному представителю другой Стороны под расписку;

− в дату, указанную в уведомлении о доставке, если корреспонденция была направлена посредством почтовой связи или службой экспресс-доставки;

− в дату отправки, если корреспонденция была отправлена посредством почтовой связи или службой экспресс-доставки и возвратились с отметкой почтовой службы (организации, осуществлявшей доставку) об отсутствии (выбытии) адресата, истечении срока хранения отправления или отказа от его получения;

− в дату доставки, указанную в почтовом сообщении электронной почты.

17.4. Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об изменении адреса, считается отправленной надлежащим образом. При этом корреспонденция считается доставленной и в тех случаях, если она поступила лицу, которому она направлена (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не была ему вручена или адресат не ознакомился с ней.

17.5. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, иных реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства и/или на сайте Застройщика в сети Интернет ГРИНХИЛС.РФ, в том числе путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник долевого строительства считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком измененной Проектной декларации и/или иной информации об изменении реквизитов в Единой информационной системе жилищного строительства. С этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

17.6. В случае государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства по заявлению Застройщика в соответствии с пп. 6.3.2 Договора и ч. 6 ст. 16 Закона об участии в долевом строительстве, Застройщик вправе направить Участнику долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства с адреса электронной почты Застройщика, указанной в Договоре, на адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанный в Договоре.

**18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

18.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным для Сторон. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента получения Стороной письменной претензии, другая Сторона вправе обратиться в суд в соответствии с действующим законодательством.

18.2. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

18.3. Все положения Договора и действующего законодательства Участнику долевого строительства разъяснены и ему поняты полностью, какие-либо возражения отсутствуют.

18.4. Структура Договора, а также наименования его разделов применяются Сторонами в Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридическое значение его условий и положений.

18.5. Договор может быть подписан Сторонами с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи, что считается соблюдением письменной формы Договора согласно п. 1 ст. 160 Гражданского кодекса РФ. В случае подписания Договора на бумажном носителе Договор составляется в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

18.6. На момент заключения Договор содержит следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

- Приложение № 1 «План Объекта долевого строительства с указанием расположения на этаже Объекта»;

- Приложение № 2 «Комплектация и состояние Объекта долевого строительства (состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства)».

- Приложение № 3 «Правила пользования объектом долевого строительства и общим имуществом в многоквартирном доме после подписания передаточного акта».

18.7. Участник долевого строительства, подписывая Договор, дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения Договора, надлежащего управления Объектом, в том числе Объектом долевого строительства, и надлежащей их эксплуатации, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью исполнения обязательств, предусмотренных Договором и действующим законодательством.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти, организации, осуществляющей управление Объектом, организациям, предоставляющим коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

**19. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:** Общество с ограниченной ответственностью "СЗ Жилой Комплекс Гринхилс", ОГРН 1202500001615, ИНН 2543146454, КПП 253601001, место нахождения: 690002, Приморский край, г Владивосток, проспект Красного Знамени 59а, офис 1, адрес электронной почты: info@greenhills.space, телефон +7(423)2028805

Генеральный директор Коркунов А.В.

|  |
| --- |
| **Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гражданство: Российская Федерация, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, телефон \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО прописью Подпись |

Приложение № 1

к договору участия в долевом строительстве № \*\*/\*\* от « »\_\_\_\_\_\_\_\_ года

**План Объекта долевого строительства с указанием расположения на этаже Объекта**

«Многоквартирный жилой дом, входящий в состав Жилого комплекса Гринхилс, на земельном участке с кадастровым номером 25:28:010043:3274 по адресу: г. Владивосток, в районе ул. Нейбута, 137, корпус **№ 3»**

**Жилое помещение (квартира)**

**Количество комнат \_\_\_\_\_**

**Условный номер \_\_\_\_\_\_\_**

**Этаж \_\_\_\_\_\_\_\_**

**Секция \_\_\_\_\_\_**

*/план этажа из раздела АР проектной документации с выделенными границами квартиры/*

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** Общество с ограниченной ответственностью "СЗ Жилой Комплекс Гринхилс", ОГРН 1202500001615,ИНН 2543146454Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Коркунов А.В. | **Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО прописью Подпись |

Приложение №2

к договору участия в долевом строительстве № \*\*/\*\* от « »\_\_\_\_\_\_\_\_ года

**Комплектация и состояние Объекта долевого строительства**

**(состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства)**

«Многоквартирный жилой дом, входящий в состав Жилого комплекса Гринхилс, на земельном участке с кадастровым номером 25:28:010043:3274 по адресу: г. Владивосток, в районе ул. Нейбута, 137, корпус **№ 3»**

**Жилое помещение (квартира)**

**Количество комнат \_\_\_\_\_**

**Условный номер \_\_\_\_\_\_\_**

**Этаж \_\_\_\_\_\_\_\_**

**Секция \_\_\_\_\_\_**

В комнатах и помещениях вспомогательного назначения (не включая лоджии/балконы):

- выполнена цементная стяжка полов со звукоизоляцией (кроме лоджии/балкона);

- установлены внутриквартирные перегородки (внутренние стены), не являющиеся несущими конструкциями, установлены внутренние перегородки санузла;

- выполнена подготовка внутренних стен, стены готовы к поклейке обоев (кроме лоджий/балконов);

- потолки без отделки (без шпаклевки, без грунтовки, без штукатурки, без окраски).

2. В ванной комнате и санузлах:

- выполнена цементная стяжка полов со звуко, и гидроизоляцией;

- выполнена штукатурка внутренних стен;

- потолки без отделки (без шпаклевки, без грунтовки, без штукатурки, без окраски);

- в ванной комнате установлена электрическая розетка для подключения стиральной машины;

- полотенцесушитель не устанавливается, установлена электрическая розетка для подключения электрического полотенцесушителя (полотенцесушитель приобретается и устанавливается самостоятельно Участником долевого строительства после подписания Передаточного акта);

- установлены клапан регулировки давления воды, счетчики учета горячей и холодной воды.

3. На кухне:

- установлены электрические розетки для подключения бытовой техники.

4. Отопление:

- горизонтальная разводка с поквартирным вводом, с установкой индивидуальных счётчиков тепловой энергии;

-установлены радиаторы (согласно проекту).

5. Горячее и холодное водоснабжение:

- на отводе в квартиру заглушки после прибора учета водопотребления,

- без внутренней разводки сетей водоснабжения по квартире до мест установки сантехприборов;

- отвод для индивидуального пожаротушения с установкой крана выполняется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет после подписания Передаточного акта.

6. Канализация:

- с заглушками на стояке;

- без горизонтальной разводки по квартире до мест установки сантехприборов;

- стояк канализации – полипропиленовый. – у нас трубы ПВХ

7. Сантехприборы не устанавливаются (без ванн, без унитазов, без умывальников, без моек);

8. Окна и остекление лоджии/балкона:

- установлены оконные блоки европейского типа, с двухкамерными стеклопакетами, пятикамерным профилем и функцией микропроветривания.

- установлены подоконники и откосы, на лоджии подоконники и откосы не устанавливаются.

- в лоджии/балконе – одинарное, ветрозащитное остекление (в одно стекло).

9. Электрика и слаботочные сети:

- установлены электрические розетки и электрические выключатели;

- у входной двери с внутренней стороны квартиры установлена электрическая розетка для подключения к сети Интернет (или точка доступа в зависимости от технических условий провайдера);

- установлен накладной пластиковый щиток с УЗО и автоматами.

10. Двери:

- входная дверь в квартиру металлическая с облицовкой (с внутренней стороны двери, со стороны квартиры), установлен замок, глазок, металлические ручки с обеих сторон двери;

- межкомнатные двери не устанавливаются, дверные откосы не отделываются.

11. Установлены индивидуальный прибор учета тепла, двухтарифный счетчик учета расхода электроэнергии.

12. Бытовая техника (холодильник, электрическая плита, стиральная машина, кондиционер и другая бытовая техника) в квартире не устанавливаются и в цену Договора не входят.

13. В лоджии/балконе стяжка и отделка полов, отделка стен и потолка не осуществляются.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** Общество с ограниченной ответственностью "СЗ Жилой Комплекс Гринхилс", ОГРН 1202500001615,ИНН 2543146454Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Коркунов А.В. | **Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО прописью Подпись |

**Приложение №3**

к договору участия в долевом строительстве № \*\*/\*\* от « »\_\_\_\_\_\_\_\_ года

«Многоквартирный жилой дом, входящий в состав Жилого комплекса Гринхилс, на земельном участке с кадастровым номером 25:28:010043:3274 по адресу:

 г. Владивосток, в районе ул. Нейбута, 137, корпус **№ 3.**

**Жилое помещение (квартира)**

**Количество комнат \_\_\_\_\_**

**Условный номер \_\_\_\_\_\_\_**

**Этаж \_\_\_\_\_\_\_\_**

**Секция \_\_\_\_\_\_**

**ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПОСЛЕ ПОДПИСАНИЯ ПЕРЕДАТОЧНОГО АКТА**

1. С момента подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства, у Участника долевого строительства возникают права и обязанности собственника объекта недвижимости в отношении Объекта долевого строительства, а также к Участнику долевого строительства переходит бремя содержания Объекта долевого строительства и общего имущества в Многоквартирном доме (далее по тексту – МКД), в котором расположен Объект долевого строительства. Состав общего имущества указан в статье 36 Жилищного кодекса РФ.

2. С момента подписания Застройщиком и Участником долевого строительства (далее по тексту также именуемым «Собственник») Передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуетсявыполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, предъявляемые к эксплуатации и содержанию помещений в Многоквартирном доме и общего имущества в МКД, возложенные действующим законодательством на собственников помещений в МКД, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках, лестницах, в общих коридорах, на земельном участке, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства (далее по тексту – придомовая территория), и в других местах общего пользования Многоквартирного дома;

- бережно относиться к объектам благоустройства МКД и зеленым насаждениям, находящимся на придомовой территории МКД;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании Объектом долевого строительства и общим имуществом в МКД, в том числе при использовании электрических и других приборов, не допускать загромождения проходов, запасных выходов, лестничных площадок, лестниц, лифтовых холлов и другого общего имущества в МКД, выполнять другие установленные обязательные требования пожарной безопасности;

- устанавливать металлические решетки, двери, иное оборудование в местах общего пользования МКД только после письменного согласования с органами пожарного надзора, управляющей организацией, осуществляющей управление МКД (далее по тексту – Управляющая организация), а также, в предусмотренных законом случаях, после принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в МКД в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования МКД;

- не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не демонтировать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в Объекте долевого строительства, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД, без письменного согласования с Управляющей организацией и без получения разрешительных документов в установленном законом порядке;

- не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку Объекта долевого строительства, переоборудование балконов и лоджий (в том числе, замену типа остекления), без предварительно оформленного в установленном законом порядке разрешения соответствующих административных органов и письменного согласования с Управляющей организацией, а также, в предусмотренных законом случаях, после принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в МКД в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

 - не устанавливать телевизионные, иные приемо-передающие антенны, наружные блоки кондиционеров, любое иное оборудование или устройства на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже, фасаде здания без письменного согласования с Управляющей организацией и без принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений МКД (за исключением установки такого оборудования в специальных местах, предусмотренных для этого проектной документацией);

 - не крепить наружные блоки кондиционеров и любое иное оборудование к фасадному витражному остеклению МКД;

- не производить складирование строительных материалов, строительных, бытовых и иных отходов в местах общего пользования МКД, на придомовой территории, за исключением специально отведенных для этого мест или контейнеров;

- не курить и не разводить открытый огонь в местах общего пользования МКД;

- не осуществлять действий, которые влекут к ухудшению сохранности и внешнего вида фасада, кровли, иного общего имущества в МКД;

- соблюдать установленные требования и правила пользования лифтами МКД, в том числе не перегружать лифтовое оборудование, не использовать пассажирские лифты для перевозки строительных материалов, не ухудшать и не допускать порчу внутренней отделки лифтов, соблюдать иные правила пользования лифтовым оборудованием МКД;

- обеспечивать заезд на придомовую территорию автомобильного и иного транспорта третьих лиц, кроме транспорта экстренных служб, в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в МКД и/или Управляющей организацией;

- при пользовании Объектом долевого строительства и общим имуществом в МКД руководствоваться положениями инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, переданной Участнику долевого строительства при подписании Передаточного акта;

- исполнять иные установленные обязательные требования, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти, в том числе Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (в действующей редакции), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (в действующей редакции), Федеральным законом "О пожарной безопасности" от 21.12.1994 № 69-ФЗ (в действующей редакции), Правилами противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 (в действующей редакции) и иными нормативными актами.

3. Для обеспечения радиофикации Объекта долевого строительства в целях ГО и ЧС Участнику долевого строительства необходимо обеспечить жилое помещение радиоприемником для систем оповещения «Лира РП-248-1» или радиоприемники УКВ диапазоне с возможностью фиксированной настройки 3-4 УКВ программ (типа РП 204.3, производства ФГУП «Нижегородский завод имени Фрунзе», либо аналогичным, с питанием от сети переменного тока.

4. В случае нарушения Участником долевого строительства, принявшим Объект долевого строительства от Застройщика по Передаточному акту, настоящих Правил или установленных обязательных требований, предусмотренных действующим законодательством, Участник долевого строительства обязан устранить нарушения по требованию Управляющей организации и возместить причиненный нарушением ущерб, независимо от осуществления Участником долевого строительства государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительстве. В противном случае Управляющая организация вправе устранить нарушение самостоятельно или с привлечением третьих лиц с возложением на виновное лицо расходов, понесенных Управляющей организацией для устранения нарушения.

5. За нарушение правил пользования жилыми помещениями, а также за самовольные переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в МКД, лица, допустившие указанные нарушения, могут быть привлечены к административной ответственности, предусмотренной статьей 7.21 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** Общество с ограниченной ответственностью "СЗ Жилой Комплекс Гринхилс", ОГРН 1202500001615,ИНН 2543146454Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Коркунов А.В. | **Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО прописью Подпись |