## **ДОГОВОР участия в долевом строительстве многоквартирного**

## **жилого дома № 1/\_/\_ - БП**

## **две тысячи двадцать третьего года**

## **город Южно-Сахалинск Сахалинской**

**Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «ЛИГО Девелопмент»,** именуемое в дальнейшем «Застройщик», **в лице генерального директора Ли Дмитрия Куюловича**, действующего на основании Устава, и

**Гражданка РФ**– 00.00.0000 года рождения, место рождения:., паспорт: 0000 № 000000, выдан:…, дата выдачи: 00.00.2000 года, код подразделения: 000-002, зарегистрированная по адресу:…., и

, **именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые «Стороны»,** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения. Основные положения.**

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующие значения, соответствующие действующему законодательству:

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности или на праве аренды (субаренды) земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом 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" (далее по тексту – Закон № 214-ФЗ) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома (домов) на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ.

1.3. Застройщик обязан предоставить для ознакомления любому обратившемуся в письменной форме лицу в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий документы, раскрывающие информацию о Застройщике в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

1.4. Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать сведения, предусмотренные Законом № 214-ФЗ.

1.5. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан представить для ознакомления документы, на основании которых осуществляется строительство Объекта долевого участия, в соответствии с Законом 214-ФЗ.

1.6. Участник долевого строительства - лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на жилое и/или иное помещение в строящемся многоквартирном доме.

Наследники (правопреемники) Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором и законом.

1.7. Общая проектная площадь c балконом – это общая площадь объекта долевого строительства с учетом площади балкона (с коэффициентом 0,3), в соответствии с проектной документацией.

1.8. Общая проектная площадь – это общая площадь объекта долевого строительства без учета площади балкона (ч.5 ст. 15 ЖК РФ), в соответствии с проектной документацией.

1.9. Общая фактическая площадь c балконом – это площадь объекта долевого строительства с учетом площади балкона (с коэффициентом 0,3), по результатам кадастровых работ.

1.10. Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

1.11. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, а также соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.12. Многоквартирный дом (далее - "Дом") – многоквартирный жилой дом, который будет состоять из: квартир и общего имущества собственников таких квартир, строящихся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Многоквартирный жилой дом, строится на земельном участке с кадастровым номером 65:02:0000039:4153, площадью 171 309 кв.м., который принадлежит Застройщику на основании договора аренды № 14120 от 01.07.2019 г.

**Строящемуся многоквартирному жилому дому со строительным № 1 согласно Распоряжению Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска № 831-р от "11" мая 2023 г. присвоен адрес: Российская Федерация, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Им. Б.П. Полевого, дом 1 корпус 1.**

Общая характеристика и конструктивные решения многокварного жилого дома указаны в приложении №4 к Договору.

1.13. Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и или иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.14. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилое помещение (квартиру) одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение (квартиру).

**2. Правовое основание для заключения настоящего Договора.**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», другими нормативными актами Российской Федерации.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует, что все разрешения и иные документы, необходимые для заключения настоящего Договора, получены и являются юридически действительными.

2.3. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

2.3.1. Права Застройщика на земельный участок, предназначенного для строительства многоквартирного дома:

- Договор (соглашение) от 25.06.2020 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды № 14120 от 01.07.2019г.;

- Договор аренды земельного участка № 14120 от 01.07.2019 г.;

- Соглашение от 01.07.2022 г. к договору аренды земельного участка от 01.07.2019г. № 14120;

- Соглашение от 21.11.2022 г. к договору аренды земельного участка от 01.07.2019г. № 14120.

2.3.2. Сведения о разрешении на строительство:

Разрешение на строительство объекта № 65-02-7977-2023 от 11.01.2023 года «Жилой комплекс в с. Дальнее по ул. Большая Полянка. Второй этап. Первая очередь»;

- Изменение от 14.03.2023 г. в Разрешение на строительство объекта № 65-02-7977-2023 от 11.01.2023 г.;

- Изменение от 16.05.2023 г. в Разрешение на строительство объекта № 65-02-7977-2023 от 11.01.2023 г.

2.3.3. Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 65-2-1-3-080271-2022 от 16.12.2022 г.

2.3.4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф/)

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

2.3.6. Участник долевого строительства настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для разделения/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п.п. 2.3.1. Договора, таким образом, чтобы земельные участки, необходимые для строительства и последующей эксплуатации Дома представляли собой самостоятельные объекты права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности и/или аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения указанных земельных участков.

2.3.7. Участник долевого строительства настоящим дает согласие на внесение Застройщиком любых последующих корректировок и изменений в Проект, которые не должны повлечь уменьшение стоимости и привлекательности Объекта.

**3. Предмет договора.**

3.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц (выполнение функции «Заказчика-Застройщика») построить (создать) Дом и Объект долевого строительства в нём и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Объектом долевого строительства является (далее по тексту – объект долевого строительства/объект):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Номер секции (подъезда) |  |
| 2. | Этаж |  |
| 3 | Номер квартиры | **№** |
| 4. | Количество комнат |  |
| 5. | Проектная площадь балкона(с коэффициентом 0,3) |  |
| 6. | Общая проектная площадь (ч.5 ст. 15 ЖК РФ) |  |
| 7. | Общая проектная площадь с балконом (с коэффициентом 0,3) |  |
| 8. | Назначение Объекта долевого строительства | жилое |

Все площади, согласованные сторонами на дату заключения настоящего договора определены в соответствии с проектной документацией, и являются проектными. Площади объекта долевого строительства могут не совпадать с фактическими площадями (размерами), установленными по результатам проведенных кадастровых работ по итогу строительства многоквартирного жилого дома.

Стороны не признают расхождение общей фактической площади c балконом по данным результатов кадастровых работ от площади, указанной в настоящем пункте, существенным изменением объекта долевого строительства, если изменение в сторону увеличения или уменьшения составит не более пяти процентов от указанной площади.

План (поэтажный) Объекта долевого строительства содержится в Приложении № 1 к Договору. План Объекта долевого строительства содержит исключительно общую информацию о расположении перегородок и иных частей в квартире (за исключением несущих конструкций). В процессе строительства и ввода в эксплуатацию Дома и Объекта долевого строительства могут возникнуть расхождения между фактическим расположением тех или иных частей помещения (перегородок) и Планом объекта. Данные расхождения не являются ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств.

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) носит информационный характер и прикладывается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа создаваемого Объекта недвижимости и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства.

Характеристики Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства приводятся в Приложении № 2 к Договору.

**4. Цена договора и порядок расчетов.**

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

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

Цена договора определяется как произведение  стоимости одного квадратного метра – **() рубля . копеек** на общую проектную площадь c балконом, указанную в пункте 3.2. настоящего Договора.

Стоимость балкона расчитывается исходя из коэффициента = 0,3.

4.3. Сумма в размере **…(….) рублей 00 копеек** подлежит оплате в следующем порядке:

Сумма в размере **………….(………….) рубля 00 копеек** перечисляется на Эскроу счет Депонента **№** , открытый в Дальневосточном банке ПАО «Сбербанк России» (БИК 040813608, к/сч 30101810600000000608).

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

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

**Депонент:**

**Депонируемая сумма:.**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: **до « » \_\_\_\_2023** года в порядке, предусмотренном п. 4.3. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: **до «11» июня 2025 года** (но не более шести месяцев) после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

Эскроу-агент обязуется перечислить полагающиеся Бенефициару денежные средства, в том числе в случае досрочного ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

4.4. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, определенный в пункте 4.2. настоящего Договора, а также стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства являются фиксированными и изменению не подлежат, за исключением случаев, определенных в разделе 4 Договора.

4.5. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных пунктом 4.7. Договора.

4.6. В случае, если по результатам проведенных кадастровых работ по итогу строительства многоквартирного жилого дома будет выявлено превышение общей фактической площади c балконом, над общей проектной площадью c балконом, указанной в настоящем Договоре, Участник долевого строительства производит доплату разницы, исходя из стоимости квадратного метра на момент заключения настоящего Договора, а при уменьшении общей фактической площади c балконом над площадью, указанной в настоящем Договоре, Застройщик производит Участнику долевого строительства возврат денежных средств исходя из стоимости квадратного метра, согласованного на момент заключения настоящего Договора.

4.7. Пределы изменения (погрешности) размера общей проектной площади c балконом, (включая площадь балкона), которые не влекут за собой соразмерного изменения цены при передаче объекта участнику долевого строительства: 1 (один) метр квадратный.

В случае превышения предела погрешности более чем на 1 (один) квадратный метр, Стороны осуществляют возврат/доплату за данную разницу метража, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в настоящем Договоре.

4.7.1. Уточнение площади Объекта долевого строительства в соответствии с п. 4.6., и связанные с этим расчеты сторон, производятся в течение 10 дней, с момента получения соответствующего требования соответствующей стороной. Уточнение площади Объекта долевого строительства производится без внесения изменений в Договор и не учитывается при определении размера имущественной ответственности сторон за неисполнение условий договора, и не является ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств.

4.8. Денежные средства Участника долевого строительства за счет которых осуществляется строительство Объекта долевого строительства, расходуются на цели, предусмотренные статьей 18 Закона № 214-ФЗ.

4.9. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства в собственность.

4.10. С момента фактической передачи объекта долевого участия (квартиры) Застройщиком Участнику долевого строительства до момента перезаключения договоров с электро-, тепло, водоснабжающими организациями и организациями, оказывающими услуги по техническому содержанию Дома на ТСЖ или управляющую организацию (в зависимости от выбранного собственниками помещений в Многоквартирном доме способа управления) Участник долевого строительства обязан возмещать Застройщику расходы на электричество, тепло, воду, водоотведение, мусороудаление, техническое содержание и иные расходы, возникающие у Застройщика в связи с эксплуатацией и обслуживанием данной Квартиры (п. 7 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ).

Возмещение расходов, указанных в настоящем пункте, производится Участником долевого строительства по отдельным счетам Застройщика либо по счетам обслуживающей (эксплуатирующей) организации, с которой у Застройщика заключен гражданско-правовой договор, дающий право получать данные денежные средства от Участника долевого строительства.

4.11. При недостатке вложенных денежных средств Участника долевого строительства на строительство Объекта долевого участия, все дополнительные расходы по строительству относятся на Застройщика. В случае, если по окончании строительства Дома, в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора, и произведенных взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

4.12. 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 эскроу-агентом Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу на счет Участника долевого строительства (Депонента), открытый у Кредитора, по следующим реквизитам: **р/с №**

4.13. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства (в том числе в случае расторжения/прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/отказа от исполнения Договора Сторонами/недействительностью Договора), если к такому моменту, денежные средства со счета эскроу будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на счет Участника долевого строительства (Депонента), открытый у Кредитора, указанный в п. 4.12. настоящего Договора, предварительно уведомив Кредитора о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

4.14. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу номер счета, открытый у Кредитора, указанный в п. 4.12 настоящего Договора, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств со счета эскроу, при наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства депонированной суммы.

**5. Права и обязанности сторон.**

5.1. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в срок не позднее: **«11» декабря 2024 года.**

5.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

5.2.1. обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и проведение работ по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией своими или привлеченными силами в полном объеме;

5.2.2 сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем;

5.2.3. обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, установленного пунктом 5.1. настоящего договора;

5.2.4. передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в состоянии, предусмотренном настоящим Договором, по передаточному акту.

5.2.5. принять от Участника долевого строительства денежные средства в счет оплаты стоимости долевого участия.

5.2.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства и выполнения иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) Законом № 214-ФЗ.

5.2.7. Застройщик гарантирует, что Участник долевого строительства является единственным обладателем права требования передачи квартиры, указанной в п. 3.2. настоящего договора.

5.2.8. Застройщик обязуется обеспечить предоставление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, пакета документов, необходимого для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве жилого дома в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Принимать долевое участие в финансировании строительства Квартиры и производить оплату в размерах и порядке, установленном настоящим Договором.

5.3.2. Не производить изменение конструктивных элементов и фасада Дома как до, так и после регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Участник долевого строительства также до регистрации права собственности на Объект долевого строительства не вправе производить перепланировку, а также иные ремонтные работы, влекущие уменьшение общей площади передаваемого объекта долевого строительства.

5.3.3. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

В случае, если такой факт будет установлен, все расходы по приведению Квартиры в состояние, соответствующее проекту, будут возложены на Участника долевого строительства. Помимо этого, гарантийные сроки, указанные в п. 7.2 Договора, могут быть изменены или аннулированы.

С момента подписания Акта приема-передачи квартиры и оформления права собственности на квартиру производить в переданной квартире какое-либо переустройство и перепланировку только в порядке, предусмотренном ст.ст. 25 – 28 Жилищного кодекса РФ. В случае нарушения Участником долевого строительства, предусмотренного действующим законодательством порядка проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения он несет ответственность согласно ст.29 Жилищного кодекса РФ.

5.3.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего договора обратиться одновременно с Застройщиком (его представителем) в орган осуществляющий прием документов на государственную регистрацию с заявлением о государственной регистрации настоящего договора и предоставить все необходимые для государственной регистрации настоящего договора документы либо в течение двух рабочих дней с даты подписания настоящего договора оформить нотариальную доверенность на сотрудников Застройщика либо иных лиц с предоставлением полномочий по регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений к нему.

5.3.5. В случае одностороннего отказа от договора в соответствии с п. 8.3. настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об отказе от договора не позднее 7 (Семи) календарных дней с даты отказа.

Отказ от договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Застройщику по почте заказным письмом с описью вложения и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3.6. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 15 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства

5.4. Застройщик вправе:

5.4.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.4.2. Внести изменения и дополнения в проектную документацию, на основании которой осуществляется строительство многоквартирного жилого дома без уведомлений участника долевого строительства.

Внести в строящийся жилой дом и (или) квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и квартира в частности будут отвечать требованиям обязательных технических регламентов и проектной документации.

5.4.3. При фактическом отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, а также в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта.

5.4.4. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

5.4.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

5.4.6. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

5.4.7. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

5.4.8. Расходы на государственную регистрацию Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

**6. Порядок передачи Объекта участнику Долевого строительства.**

6.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 5-ти месяцев с момента получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, выданного уполномоченным органом местного самоуправления. А также после исполнения органом местного самоуправления, выдавшим такое Разрешение обязанности, предусмотренной частью 1 статьи 19 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

6.2. В случае досрочного выполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик имеет право передать Участнику долевого строительства Квартиру ранее срока, указанного в пункте 5.1. Договора, а Участник долевого строительства, в свою очередь, обязан принять Квартиру по акту.

В случае досрочного ввода Объекта в эксплуатацию, предельный срок для передачи Объекта в любом случае исчисляется на основании пп. 5.1. и 6.1 настоящего Договора, т.е. передача Объекта должна состояться не позднее **11 мая 2025** года.

6.3. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.3.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности объекта долевого строительства к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и настоящим договором;

6.4. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к приему-передаче, обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия квартиры по акту приемки объекта долевого строительства во владение и пользование Застройщик вправе по своему выбору составить односторонний акт или иной документ о передаче жилого помещения в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ, либо реализовать Объект долевого строительства по своему усмотрению (после расторжения Договора в установленном порядке).

6.5. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в степени строительной готовности и инженерного обеспечения согласно условиям настоящего Договора, проектной документацией, требованиям технических регламентов.

6.6. При приемке Квартиры, Участник долевого строительства вправе ссылаться только на те недостатки, которые привели к явно выраженному ухудшению качества Квартиры, или недостатки, которые делают ее непригодной для использования и не носят предположительный характер. Стороны принимают во внимание допустимые отклонения, утвержденные действующими строительными регламентами, СП, СНиП и т.п.

6.7. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства установленным требованиям (условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов) и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона 214-ФЗ.

6.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Квартиры, а также после истечения, установленного п. 6.4. Договора срока, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором срока для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

6.9. Замечания по качеству работ, выполненных с отступлением от требований СНиП, устраняются Застройщиком безвозмездно в сроки, согласованные с Участником долевого строительства.

6.10. После подписания акта приема-передачи между Участником долевого строительства и Застройщиком, или подписании данного Акта Застройщиком в одностороннем порядке, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе, оплате всех коммунальных платежей (электричество, тепло, вода и др.) и других расходов (техническое содержание, включая придомовую территорию), связанных с содержанием Квартиры несет Участник долевого строительства.

Право собственности на объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на объект долевого строительства оформляется силами и средствами Участника долевого строительства после подписания передаточного акта. В том числе Участник долевого строительства самостоятельно оплачивает расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, государственные пошлины за регистрацию всех последующих дополнительных соглашений к Договору; уступки права; права собственности на Квартиру.

Для осуществления государственной регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства только документы, предусмотренные Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и другими нормативными правовыми актами.

**7. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.**

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Действие гарантийного срока начинается с даты подписания Акта приема-передачи участником долевого строительства. Гарантийный срок на материалы, оборудование и комплектующие изделия Объекта долевого строительства (Квартиры), на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет - 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если 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, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта (включая переустройство, перепланировку), 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.

7.4. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

При этом Стороны договорились, что Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения цены Объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков. В случае же неисполнения Застройщиком вышеуказанных обязательств, Участник долевого строительства вправе потребовать соразмерного уменьшения цены Объекта и/или возмещения понесенных расходов.

Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- несоответствия эксплуатационных характеристик Объекта/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +18 градусов по Цельсию), а также не позволяющих обеспечить изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающую отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующую накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;

- отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки

7.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

7.6. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика и/или путем направления уведомления посредствам электронной почты.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. Недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

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

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

7.7. Споры по качеству работ решаются в порядке, установленном настоящим Договором и действующим гражданским законодательством РФ.

**8. Срок действия договора. Порядок расторжения.**

8.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств.

8.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствие с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора только в случаях, указанных в Законе 214-ФЗ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным действующим законодательством РФ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.4. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

8.4.1. прекращения или приостановления строительства жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок, объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

8.4.2. существенного изменения проектной документации строящегося жилого дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, установленного п.3.2. Договора;

8.4.3. изменения назначения общего имущества и нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

8.4.4. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.5. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор:

8.5.1. при просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца, в случае, если в соответствии с условиями настоящего договора уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

8.5.2. в случае просрочки внесения Участником долевого строительства денежных средств в соответствии с настоящим Договором более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, указанных в настоящем пункте, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

Отказ Застройщика от договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения, а также в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**9. Уступка прав требований по договору.**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору (цессия) допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ, а также с учетом особенностей счетов-эскроу и взаимоотношений с Банком. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит государственной регистрации и допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи на Квартиру.

9.3. Подготовка и оформление документов, связанных с уступкой прав требований по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

**10. Ответственность сторон.**

10.1 Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

10.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 (одной стопятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Под Участником долевого строительства применительно к настоящему пункту Договора понимается исключительно физическое лицо – гражданин, приобретающий квартиру для личных, семейных и иных бытовых нужд.

10.3. За просрочку платежей, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.4. За просрочку платежей, предусмотренных п. 4.10. настоящего Договора Застройщик имеет право взыскать с Участника долевого строительства пени в размере до 1% от стоимости соответствующего платежа за каждый день просрочки.

10.5. В случае, если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по выплате долевых взносов за Квартиру, а Дом введен в эксплуатацию, Застройщик имеет право не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до полной выплаты цены настоящего Договора Участником долевого строительства, штрафных санкций, начисленных в соответствии с п. 10.3. настоящего Договора, затрат связанных с содержанием Квартиры, в том числе за тепло, воду, электроэнергию, водоотведение, мусороудаление, охрану и т.д.

10.6. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся:

а) стихийные бедствия;

б) военные действия;

в) другие аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

10.7. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.8. В случае если Участник долевого строительства не заключит договор счета эскроу на условиях, указанных в разделе 4 Договора, а также не выполнит все иные необходимые действия по исполнению обязанности по внесению в полном объеме денежных средств на счет эскроу, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, включая день подписания Договора, то Договор не порождает никакие права и обязанности у Сторон, и с наступлением указанного срока Застройщик вправе заключить Договор участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с любым третьим лицом.

**11. Порядок разрешения споров.**

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**12. Обеспечение исполнения обязательств по договору.**

12.1. Обеспечение обязательств по Договору производится с учетом особенностей эскроу-счетов и в соответствии с законом № 214-ФЗ.

12.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

12.3. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

12.4. С момента подписания Сторонами передаточного [акта](https://login.consultant.ru/link/?req=doc;base=PAP;n=68653;fld=134) о передаче объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании Договора, не распространяется на объект долевого строительства.

12.5. В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объект долевого строительства

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.6. До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

12.7. В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

12.8. Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

12.9. Застройщик вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору.

**13. Прочие условия договора.**

13.1. До момента принятия от Застройщика Объекта по акту приема-передачи, Участнику долевого строительства запрещается самостоятельно, без согласования с Застройщиком, производить работы по перепланировке Объекта, вносить изменения в системы отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и других инженерных сетей.

13.2. Перепланировка и/или изменения в инженерные сети Объекта, до их передачи Участнику долевого строительства, производятся только силами Застройщика при условии технической возможности, не нарушающей и не создающей угрозу нарушения целостности и работоспособности общедомовых инженерных сетей и интересов других собственников (будущих собственников). При этом Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику согласованный в компетентных государственных органах проект перепланировки и/или переноса инженерных сетей. Стоимость услуг Застройщика, по перепланировке и/или изменению инженерных сетей объекта, оплачивается Участником долевого строительства на основании отдельного договора.

13.3. В случае несоблюдения Участником долевого строительства, указанного в п. 5.3.3 условия, он обязан привести все инженерные и т.п. системы в первоначальное положение, своими силами и за свой счет, с момента обнаружения такого нарушения, а также возместить все понесенные Застройщиком убытки.

13.4. Уплата штрафных санкций не освобождает Участника долевого строительства от ответственности за причиненные Застройщику убытки, возникшие в результате таких действий.

13.5. Изменения, вносимые в результате перепланировки квартиры, фиксируются в дополнительном соглашении, подписываемом обеими сторонами.

13.6. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, колясочные, техническое подполье, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат, в соответствии со статьей 290 ГК РФ, участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым им площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

13.7. После подписания акта приема-передачи квартиры в пользование Участника долевого строительства последний несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

13.8. Застройщик несет предусмотренную действующим законодательством ответственность за действительность права Участника долевого строительства на долю в строительстве жилого дома, гарантирует, что на момент заключения настоящего договора это право не обременено притязаниями третьих лиц, не заложено в споре и под арестом не состоит и не обременено каким-либо другим обстоятельством.

13.9. Любая договоренность между сторонами, влекущая за собой новые обязательства, не предусмотренные настоящим договором, считается действительной, если она подтверждена в письменной форме в виде дополнительного соглашения, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

13.10. Стороны обязуются не разглашать, не передавать и/или не делать каким-либо еще способом доступным третьим лицам сведения, содержащиеся в документах, оформляющие деятельность сторон в рамках настоящего договора, иначе как с письменного соглашения обеих сторон.

13.11. После подписания настоящего договора теряют свою силу, если они имели место ранее, все предыдущие письменные и устные договоренности сторон, любые предварительные договоры, заключенные относительно предмета и существенных условий настоящего договора.

**14. Заключительные положения.**

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

14.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, персональных данных Стороны обязаны немедленно, в течение 10 (рабочих) дней в письменном виде извещать друг друга. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации, указанной в настоящем пункте, несет Сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях.

14.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.4. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде путем направления по электронной почте, указанной в реквизитах настоящего Договора или изменениях к нему, а также, вручены нарочно, доставлены получателю по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением. Моментом надлежащего уведомления стороны признают момент получения Участником долевого строительства письменного уведомления застройщика (в т.ч. посредством СМС-информирования на номер мобильного телефона Участника), либо седьмой календарный день, с момента направления застройщиком уведомления заказным письмом с уведомлением о вручении на адрес, указанный в разделе "Реквизиты сторон", либо третий календарный день, с момента направления Застройщиком уведомления на адрес электронной почты Участника (при наличии такого адреса в реквизитах сторон), в зависимости от того, какая из дат наступит ранее. Допускается одновременное смс-информирование по номеру мобильного телефона, указанного в "Реквизитах сторон".

14.5. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр – для Участника долевого строительства, два экземпляра – для Застройщика, и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Приложение № 1 - План (поэтажный) Объекта долевого строительства.

Приложение № 2 - Характеристики Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства.

Приложение № 3 - Перечень документов для ознакомления Участника.

Приложение № 4 - Общая характеристика и конструктивные решения многокварного жилого дома.

**15. Реквизиты и подписи сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  **Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик ООО СЗ «ЛИГО Девелопмент»**  ОГРН: 1196501007812 ИНН: 6501307393  КПП: 650101001  Адрес местонахождения: 693020, г. Южно-Сахалинск, ул. Крюкова Д.Н., д. 53, офис 8Д.  Адрес офиса продаж: г. Южно-Сахалинск, ул. Крюкова Д.Н., д. 53, 1 этаж, оф. 8.  Телефон: 8 (800) 5000 941  Банковские реквизиты:  Р/счет: № 40702810550340007668, открытый в Дальневосточном банке ПАО Сбербанк  БИК 040813608  к/сч 30101810600000000608 | **Участник долевого строительства** |

**ЗАСТРОЙЩИК:**

Генеральный директор

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

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

Приложение № 2 к договору участия в долевом строительстве

многоквартирного жилого дома № 1/\_/\_ - БП от 2023 года

Стороны пришли к соглашению, что Объект долевого строительства (квартира) передаётся Участнику долевого строительства со следующими характеристиками (вид отделки «вайт - бокс»)

|  |  |
| --- | --- |
| **Передняя** | |
| пол | Цементно-песчаная стяжка |
| стены | Железобетонные, каркасные перегородки с обшивкой ГКЛ/ГВЛ, поверхность стен, подготовленная под оклейку обоями |
| потолок | Железобетонный без отделки |
| входная дверь | Металлическая |
| **Кухня** | |
| пол | Цементно-песчаная стяжка |
| стены | Железобетонные, каркасные перегородки с обшивкой ГКЛ/ГВЛ, поверхность стен, подготовленная под оклейку обоями |
| потолок | Железобетонный без отделки |
| двери | Не предусмотрены |
| окна | Пластиковые окна |
| **Гостиная, спальни** | |
| пол | Цементно-песчаная стяжка |
| стены | Железобетонные, каркасные перегородки с обшивкой ГКЛ/ГВЛ, поверхность стен, подготовленная под оклейку обоями |
| потолок | Железобетонный без отделки |
| двери | Не предусмотрены |
| окна | Пластиковые окна |
| **Сан узел (ванная, туалет)** | |
| пол | Цементно-песчаная стяжка с гидроизоляцией |
| стены | Железобетонные, каркасные перегородки с обшивкой ГКЛ/ГВЛ |
| потолок | Железобетонный без отделки |
| двери | Не предусмотрены |
| сантехника | Отсутствует |
| **Балкон** | |
| пол | Железобетонный без отделки |
| стены | Железобетонные, с отделкой декоративной штукатуркой |
| потолок | Железобетонный без отделки |
| двери | Дверь ПВХ |
| окна | Gластиковые окна |
| **Инженерное оборудование** | |
| розетки | Отсутствуют |
| выключатели | Отсутствуют |
| телевизионная розетка | Отсутствует |
| радиаторы | установлены |
| полотенцесушитель | Отсутствует |
| интернет розетка | Отсутствует |
| Светильники в квартире | Отсутствуют |
| пожарные извещатели | Во всех помещениях, кроме санузла (ванной, туалета) и балкона |
| счетчик ХВС | Есть |
| счетчик ГВС | Есть |
| эл счетчик | Есть |
| тепловой счетчик | Есть |
| Разводка кабелей | Разводка кабелей электрической сети по квартире с установкой подрозетников |

Застройщик осуществляет монтаж внутриквартирных перегородок, согласно Плана (поэтажного) с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № 1/\_/\_- БП от 2023 г.). Материал внутриквартирных перегородок осуществляется по выбору Застройщика.

Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель) оборудования, окон, входная дверь, покрытия стен, выбираются Застройщиком по своему усмотрению. А также Застройщик оставляет за собой право на выполнение дополнительных Отделочных работ в Объекте долевого строительства, не предусмотренных настоящим Приложением.

Застройщик

Ген. директор ООО СЗ «ЛИГО Девелопмент» Участник долевого строительства

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

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

Приложение № 3

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № 1/\_/\_- БП от

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**документов для ознакомления Участника**

Застройщик предоставил Участнику долевого строительства для ознакомления надлежаще заверенные копии или оригиналы следующих документов:

* Договор (соглашение) от 25.06.2020г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды № 14120 от 01.07.2019г.;
* Договор аренды земельного участка № 14120 от 01.07.2019г. с кадастровым номером 65:02:0000039:4153, площадью 171 309 кв.м.;
* Соглашение от 01.07.2022г. к договору аренды земельного участка от 01.07.2019г. № 14120;
* Соглашение от 21.11.2022г. к договору аренды земельного участка от 01.07.2019г. № 14120;
* Разрешение на строительство объекта № 65-02-7977-2023 от 11.01.2023 года «Жилой комплекс в с. Дальнее по ул. Большая Полянка. Второй этап. Первая очередь»;
* Изменение от 14.03.2023г. в Разрешение на строительство объекта № 65-02-7977-2023 от 11.01.2023г.;
* Изменение от 16.05.2023г. в Разрешение на строительство объекта № 65-02-7977-2023 от 11.01.2023г.;
* Распоряжению Департамента архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска № 831-р от "11" мая 2023 г.
* Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: наш.дом.рф;
* Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 65-2-1-3-080271-2022 от 16.12.2022 г.;
* Документы Застройщика:

- Устав ООО СЗ «ЛИГО Девелопмент»;

- Свидетельство о постановке на налоговый учет в налоговом органе.

Также настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомился с Проектной документацией, экспертизой проекта и с иными документами на строительство объекта.

**С указанными выше документами ознакомлен.**

Участник долевого строительства : \_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 4

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № 1/\_/\_- БП от

Общая характеристика и конструктивные решения многокварного жилого дома:

- Здание сборное из железобетонных панелей, состоит из 4 секций (подъездов).

- Кол-во этажей: 4.

- Предусмотрено пространство для прокладки коммуникаций, расположенное ниже ±0.000.

- Фундамент – монолитная железобетонная плита, толщиной 300мм на искуственном основании или на свайном основании.

- Стены ниже ±0.000 (наружные и внутренние) – монолитные железобетонные, толщиной 200 мм.

- Стены выше ±0,000 (наружные и внутренние) – сборные железобетонные панели, толщиной 160 и 180 мм соответственно;

- Перекрытия на отм. 0,000 -монолитная железобетонная, толщиной 200 мм;

- Перекрытия на отм. +3,000, +6,000, +9,000– сборные железобетонные панели, толщиной 160 мм.

- Лестничные марши и площадки – сборные железобетонные.

-Внутриквартирные перегородки – гипсокартонные на металлическом каркасе по  
серии 1.031.9-2.07, с заполнением звукоизоляционным слоем из стекловаты, толщиной 125мм;

- Фасад – вентилируемый фасад на металлической подсистеме, с утеплением минераловатными плитами и наружной облицовкой из фиброцементных панелей.

- Крыльца - монолитные железобетонные.

- Кровля – плоская, неэксплуатируемая, с внутренним водостоком.

- Класс энергоэффективности здания «А++».

- Сейсмостойкость – расчетная сейсмическая нагрузка, принятая в проекте, соответствует интенсивности сейсмического воздействия 9 баллов.

- Общая площадь многоквартирного жилого дома – 4607,83 кв.м

**ЗАСТРОЙЩИК**

**Генеральный директор ООО СЗ «ЛИГО Девелопмент»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Участник долевого строительства**

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

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