**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_Т/2**

**долевого участия в строительстве многоквартирного дома**

г. Курган                                                                                                       «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик « Стандарт»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Юковой Анны Владимировны, действующей на основании нотариальной доверенности, выданной 22 декабря 2021г. удостоверенной нотариусом Беззубовой Еленой Анатольевной нотариусом нотариального округа города Кургана Курганской области, Реестровый № 45/26-н/45-2021-6-632, и гр. РФ **Ф.И.О. паспорт серия\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_** , выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата \_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_зарегистрированная (ый) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_именуемая (ый) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, заключили Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

 1.1. Федеральный закон - Федеральный закон 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".

1.2. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик « Стандарт» (ООО «СЗ «Стандарт»), 13 февраля 2006 года ИФНС РФ по городу Кургану за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1064501005601, местонахождение: Российская Федерация, Курганская область, город Курган, ул. Советская, д. 128, оф. 304 было поставлено на налоговый учет с присвоением ИНН/КПП 4501118748/450101001, привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом, Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства на находящимся в аренде земельном участке многоэтажного многоквартирного жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоэтажного многоквартирного жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет **право собственности** на жилое помещение в строящемся многоэтажном многоквартирном жилом доме, подтверждают следующие документы:

Право аренды земельного участка с кадастровым номером: 45:25:020405:10, площадью 5076 кв.м., расположенный по адресу : г. Курган, 8 микрорайон, 6. Регистрация договора № 1583-з аренды земельного участка от 18.04.2022г. за № 45:25:020405:10-45/051/2022-11 от 22.04.2022г.

Свидетельство о государственной регистрации Застройщика от 13 февраля 2006 г. серия 45  N 000807203.

Разрешение на строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома от 21.04.2023 г. за № 45-45:25-42-2023.

В соответствии со ст. 3,19 Закона № 214 -ФЗ от 30.12.2004 г. Застройщик гарантирует , что до подписания настоящего договора им опубликована Проектная декларация под № 45-000207, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф, на официальном сайте Застройщика жк-театральный.рф в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

Проектная документация разработана ООО «ПРОФТЕХПРОЕКТ» Выписка из реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах № 4501195245-20230327-0604 от 27.03.2023г.

Согласно проектной документации строящийся объект капитального строительства: **Многоэтажный многоквартирный жилой дом расположенный по адресу :г. Курган, 8 микрорайон, 6. 2 Этап** имеет следующие характеристики:

здание многоэтажного многоквартирного жилого дома 10-ти этажное, количество этажей 11 , с подвалом и чердаком, состоит из 2 блок-секций. Конструктивная схема – перекрестно-стеновая с несущими продольными и поперечными стенами из железобетонных панелей (серия 97). Фундаментом для объекта капитального строительства служат монолитный ростверк по железобетонным сваям. Наружные стены ниже отм. 0.000 – из однослойных панелей толщиной 350 мм, наружные стены выше отм. 0.000 – из трехслойных панелей толщиной 350 мм с дискретными связями в виде железобетонных шпонок. Кровля – безрулонная, из железобетонных панелей, с внутренним водостоком. Межэтажные перекрытия из железобетонных плит.

Общая площадь многоэтажного многоквартирного жилого дома – 5028,20 м2. Класс энергоэффективности здания – В. Сейсмостойкость-квалификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах характеризующихся зон, сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП14.13330.2018 «СНиП II-7-81\* Строительство в сейсмических районах», утвержденный приказом Минстроя России от 24.05.2018 г. №309/пр).

Планируемый срок ввода многоэтажного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – **III квартал 2024 г.** Орган уполномоченный на выдачу разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию -Администрация города Кургана.

1.4. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация доступна для ознакомления любому обратившемуся заинтересованному лицу в офисе Застройщика по адресу: Курганская область, 640000, г. Курган, ул. Советская 128, оф.304.

1.5. Объект долевого строительства – жилое помещение и общее имущество в многоэтажном многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного многоквартирного жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

 Адрес (местоположение) объекта :Российская Федерация, Курганская область, городской округ город Курган, 8 микрорайон, 6 расположен, на земельном участке с кадастровым номером 45:25:020405:10, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства , далее Объект долевого строительства.

 Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

 Город   Курган, 8 микрорайон , д. 6\1, этаж \_\_\_, № \_\_\_подъезда, Будущий номер жилого помещения № \_\_\_\_.

**Общая площадь объекта долевого строительства –** \_\_\_\_\_ м2 .

Площадь объекта долевого строительства, указанная в п. 1.5 настоящего Договора является проектной и подлежит уточнению на основании данных технической инвентаризации.

 Характеристика и план Объекта долевого строительства указаны в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоэтажном многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом, законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

1.8. Согласно части 4 статьи 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ требования по обеспечению Застройщиком обязательств по Договору способами, предусмотренными статьями 12.1, 13, 14, 15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, [не применяются](http://internet.garant.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/12138267/entry/15404) к застройщикам в случае заключения договоров долевого участия в строительстве, по которому средства участников долевого строительства в счёт оплаты внесены на счета эскроу.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоэтажный многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства указанный в п. 1.5. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – до **31.12.2024 года.**

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. Расходы по государственной регистрации Договора, а также расходы на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства или новые участники долевого строительства.

 2.8. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

 3.1. Стоимость Объекта долевого строительства рассчитывается как произведение общей приведенной площади Объекта долевого строительства (суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии с понижающими коэффициентом 0,5 и (или) площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3, установленными Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения») и стоимости одного квадратного метра приведенной площади Объекта долевого строительства составляет **00 () рублей 00 копеек.**

Общая приведенная площадь объекта долевого строительства с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом (0,5) составляет \_\_\_\_ м², площадь лоджии \_\_\_\_\_ м².

3.2. Цена Договора составляет **000 000,00 () рублей 00 копеек** и складывается из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

 3.3. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора долевого участия в строительстве многоэтажного многоквартирного жилого дома на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома , в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», место нахождения: Российская Федерация, г. Москва. Адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19. Почтовый адрес: 640022, г. Курган, ул. Гоголя, 98. телефон: 8 800 555 55 50.

Депонент: {Покупатель **ФИО**}

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью ООО «СЗ «Стандарт».

Депонируемая сумма - **000**

**Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: № \_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый в ПАО «Сбербанк», к/с № \_\_\_, БИК \_\_\_.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: после государственной регистрации настоящего договора в срок до 00.00.20\_\_\_г.

 3.4. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

3.5. Если общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется более или менее на 1 кв.м. той, что указана в настоящем Договоре, Стороны производят уточнение расчета цены договора в соответствии с данными этих обмеров путем заключения дополнительного соглашения: при увеличении общей площади Участник долевого строительства дополнительно оплачивает ее увеличение, при уменьшении - Застройщик осуществляет возврат излишне уплаченной суммы. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоэтажного многоквартирного жилого дома для расчетов не принимается.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

4.1.4. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного многоквартирного жилого дома Застройщик не менее чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоэтажного многоквартирного жилого дома в соответствии с договором и о 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. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.1.5. В случае если строительство многоэтажного многоквартирного жилого 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 срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки, - разрешение на ввод в эксплуатацию многоэтажного многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт.

4.1.9. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоэтажного многоквартирного жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.10. 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.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.3 Договора, внести денежные средства на эскроу-счет для уплаты цены Договора.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоэтажного многоквартирного жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.

         4.3. Участник долевого строительства не вправе:

     4.3.1. Производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе возведение перегородок, производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

     В случае если Участником долевого строительства были возведены перегородки до подписания передаточного акта, возведенные перегородки не принимаются во внимание при технической инвентаризации Объекта долевого строительства и постановке на кадастровый учет.

        4.3.2. Изменять конструктивные элементы Объекта долевого строительства после сдачи Объекта долевого строительства в эксплуатацию без согласования с соответствующими органами в установленном законом порядке.

      4.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

       4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента внесения депонируемой суммы на эскроу-счет в полном объеме в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой Российской Федерации.

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

5.3. Просрочка внесения единовременной депонируемой суммы на эскроу-счет Участником долевого строительства более чем на два месяца, или систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения депонируемой суммы частями (при предоставлении рассрочки на внесение депонируемой суммы), то есть нарушение срока внесения депонируемой суммы более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения части депонируемой суммы в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона.

5.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа 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.

5.5. В случае нарушения предусмотренного 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 в двойном размере.

5.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока приемки Участником долевого строительства Объекта долевого строительства от Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

5.7. Наследники, в случае, предусмотренном п. 2.5. настоящего договора, допустившие нарушение сроков приемки Объекта, в связи со сроками принятия наследства, обязаны возместить расходы, связанные с содержанием Объекта до его фактической передачи.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

     6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня подписания акта приема передачи между Застройщиком и Участником долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в многоэтажном многоквартирном жилом доме.

6.3. Застройщик не несет гарантийные обязательства на материалы и комплектующие (сантехническое оборудование, приборы учета и т.п.). За указанные материалы и комплектующие гарантийные обязательства несет предприятие-изготовитель/продавец в период гарантийного срока.

6.4. 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, зафиксировано в акте осмотра, составленного с Участием представителя Застройщика. Не менее чем за 5 рабочих дней до предполагаемой даты, Участник долевого строительства извещает застройщика о дате проведения осмотра, строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества объекта долевого строительства, а так же любых иных исследований, проводимых собственником Объекта долевого строительства, касающихся его качества . Акт осмотра составляет в трёх экземплярах, один для Участника долевого строительства, один для Застройщика, один для экспертной организации.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно- технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а так же 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. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного многоквартирного жилого дома.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного многоквартирного жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства раньше срока, установленного п. 2.3 Договора.

7.4. Застройщик, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного многоквартирного жилого дома, обязан направить Участнику долевого строительства за 14 (четырнадцать) рабочих дней до даты предполагаемой передачи Объекта долевого строительства, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку сообщение о завершении строительства многоэтажного многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

7.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоэтажного многоквартирного жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять его в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.6. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения указанных несоответствий.

7.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п.п. 2.3, 7.4 и 7.5 Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 7.6 Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в п. 2.3. Договора срока).

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 7.4. Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу .

7.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоэтажный многоквартирный жилой дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь многоэтажного многоквартирного жилого дома может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоэтажном многоквартирном жилом доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

7.9. После приема Объекта долевого строительства от Застройщика по передаточному акту , Участник долевого строительства вправе совместно с другими участниками долевого строительства или собственниками определиться со способом эксплуатации и управления (управляющая организация, ТСЖ, непосредственное управление и т.д.) как своей собственностью Объектом, так и общей долевой собственностью, расположенной в многоэтажном многоквартирном жилом доме с целью обеспечения жизнедеятельности дома согласно ч. 1.1. ст. 44 ЖК РФ.

8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок более чем на два месяца;

- неисполнения Застройщиком требований Участника долевого строительства по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок, или соразмерного уменьшения цены Договора, или возмещения Участнику долевого строительства расходов на устранение недостатков, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- в иных установленных Федеральным законом или Договором случаях.

8.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося Объекта долевого строительства;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоэтажного многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости;

- в иных установленных Федеральным законом или Договором случаях.

8.3. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения или ненадлежащего исполнение Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств, в случаях, предусмотренных п. 5.3. настоящего Договора;

- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

8.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона, п. 5.3. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Федерального закона, 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 оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, путем направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

8.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона, п. 5.3. настоящего Договора, Денежные средства, размещенные на эскроу-счете, возвращаются Участнику долевого строительства.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

  9.1. В случае привлечения кредитных денежных средств банка (проектного финансирования) необходимых для постройки объекта долевого строительства между Застройщиком и Участником долевого строительства заключается дополнительное соглашение к настоящему договору, в котором будут прописаны следующие условия: - о привлечении для строительства объекта недвижимости кредитных денежных средств банка (проектное финансирование); - земельный участок/права аренды на земельный участок, на котором будет построен объект недвижимости, будет находиться в залоге у Банка; - условие об уступки прав Застройщика.

9.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно в течение 5 дней извещать друг друга. В случае нарушения Сторонами данных обязательств виновная сторона несет риск всех негативных последствий, связанных с этим.

9.3. 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.

9.4. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

9.5 Односторонний отказ от исполнения договора не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

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

9.7. Все уведомления и сообщения в рамках Договора должны направляться сторонами друг другу в письменной форме. Уведомления, извещения, претензии, требования и иные юридически значимые сообщения должны быть направлены, и считаются направленными надлежащим образом, в случае, если они направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным сторонами настоящего Договора почтовым адресам или вручены им лично под расписку.

9.8.Договор составлен в трех экземплярах, один из которых передается в дела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области, и по одному экземпляру выдаются Застройщику и Участнику долевого строительства.

10. Реквизиты и подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** **ООО « Специализированный застройщик «Стандарт»** | **Участник долевого строительства:** |
| 640000 г. Курган, ул. Советская, д. 128, оф. 304ИНН/КПП 4501118748/450101001ОГРН 1064501005601р/с 40702810632000005791 Курганское отделение № 8599 ПАО Сбербанк г. КурганБИК 043735650,КПП 450102001к/с 30101810100000000650 |  |
|    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Юкова А.В./ | Участник долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / / |

Приложение №1

к договору \_\_Т/2 долевого участия в строительстве многоквартирного дома от \_\_\_\_\_\_ 2023г.

г. Курган

ХАРАКТЕРИСТИКА И ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Местоположение объекта: город Курган, 8 микрорайон, д. № 6/1 ,помещение № \_\_.

2. Количество комнат – \_

3. Общая площадь объекта долевого строительства \_\_ кв.м: состоит из площади комнат(ы ) - \_\_,0 кв.м. , площади вспомогательных помещений (\_) - \_\_\_\_ кв.м.

4. Месторасположение Объекта долевого строительства: этаж – \_\_ (\_\_), \_\_ (\_\_) подъезд в десятиэтажном доме;

5. Доля в общем имуществе Объекта пропорционально размеру общей площади Объекта долевого строительства.

6. Комплектация Объекта долевого строительства без отделки включает:Установлена входная дверь (без отделки откосов внутренней стороны), установлены окна на основе ПВХ профиля (двухкамерный стеклопакет), установлены (приборы учета) счетчики на горячую и холодную воду, электричество.

Лоджия: на основе ПВХ профиля с одинарным остеклением, стены окрашены с внутренней стороны.

7. Наружные стены жилых этажей – трехслойные панели толщиной 350 мм с дискретными связями в виде железобетонных шпонок, внутренние стены – железобетонные стеновые панели толщиной 160 мм, перегородки внутриквартирные – железобетонные стеновые панели толщиной 160 мм, гипсовые пазогребневые, перегородки межквартирные - из ячеистобетонных блоков или железобетонные стеновые панели толщиной 160 мм ,перекрытия – железобетонные плиты толщиной 160 мм. Предусмотрено обеспечение электроснабжением, водоснабжением, канализацией – от городских центральных сетей, теплоснабжением - от проектируемой газовой котельной.

.

Поэтажный план \_\_\_этажа: