**ДОГОВОР**

**УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА №**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Ярославль | «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зеленый сквер»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Гунина Юрия Евгеньевича, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, пол \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_, зарегистрирован(а) по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

# Термины и определения

* 1. **Дом (Объект, Объект недвижимости, Многоквартирный дом)** - многоквартирный дом c инженерными коммуникациями, имеющий следующие характеристики:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Объект | |
| 1. | Наименование объекта капитального строительства | Многоквартирный жилой дом инженерными коммуникациями 1 этап |
|  | Вид | здание |
| 2. | Адрес | Ярославская область, город Ярославль, ул. Маланова, д. 23 |
| 3. | Назначение | жилое |
| 4. | Количество этажей | 9, в том числе 1 подземный |
| 5. | Общая площадь здания | 4002,60 кв.м. |
| 6. | Общая площадь квартир | 2486,26 кв.м. |
| 7. | Количество подъездов | 1 подъезд |
| 8. | Общее количество жилых помещений | 47 шт. |
| 9. | Общее количество нежилых помещений | 47 шт. |
| 10. | Площадь жилых помещений без учета летних помещений | 2267,43 кв.м |
| 11. | Общая площадь нежилых помещений | 149,76 кв.м. |
| 12. | Площадь жилых помещений с учетом летних помещений (с применением понижающего коэффициента) | 2362,23 кв.м. |
| 13. | Количество однокомнатных квартир | 24 шт. |
| 14. | Количество двухкомнатных квартир | 23 шт. |
| 15. | Высота этажа в чистоте | 2,7 м |
| 16. | Материал наружных стен и каркаса объекта | Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| 17. | Материал поэтажных перекрытий | Сборные железобетонные многопустотные плиты |
| 18. | Класс энергоэффективности | «С» |
| 19. | Класс сейсмостойкости | Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*», утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010г. № 779). |

Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики определяются по результатам обмеров Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Отклонение площадей комнаты (комнат), кухни, коридора, ванной комнаты, туалета, балкона (балконов), лоджии (лоджий), веранды (веранд) в большую или меньшую сторону не является нарушением исполнения настоящего договора со стороны Застройщика, так как Стороны предусмотрели, согласились и не возражают, что возможны такие изменения по факту строительства по отношению к площадям на момент заключения настоящего договора.

Строительство Дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером **76:23:041709:10**, принадлежащем Застройщику на условиях аренды.

Строительный адрес: Российская Федерация, Ярославская область, г. Ярославль, ул. Маланова, дом 23. Указанный адрес является строительным адресом и после приемки и ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

* 1. **Застройщик (бенефициар)** - общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зеленый сквер», привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на указанном земельном участке объекта недвижимости.
  2. **Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства** (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:
* Разрешение на строительство объекта недвижимости: № 76-23-075-2023 от 03.05.2023 г.
* Договор аренды земельного участка № б/н от 19 мая 2023 г., зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости 31.05.2023 г. № 76:23:041709:10-76/060/2023-6.
* Проектная декларация, опубликованная и размещенная в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 31.12.2004.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с вышеуказанными документами в редакции, актуальной на момент подписания Договора. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя всю предусмотренную законом информацию о Застройщике и объекте строительства, опубликована в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке на сайте «наш.дом.рф».

Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора выражает согласие на изменение проектной документации в части, не затрагивающей планировки Объекта долевого строительства, а также выражает согласие на изменение проектной документации в части расположения сантехнического и иного инженерного оборудования в Объекте долевого строительства, по усмотрению Застройщика.

Застройщик при заключении настоящего Договора представил Участнику долевого строительства для ознакомления: всю информацию и документацию по Застройщику, а также всю информацию и документацию, касающуюся строительства многоквартирного дома.

* 1. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Условный номер квартиры |  |
| Номер подъезда |  |
| Этаж расположения |  |
| Количество комнат |  |
| Общая проектная площадь квартиры, кв.м. |  |
| Общая проектная жилая площадь квартиры, кв.м. |  |
| **Общая приведенная площадь квартиры с учетом балкона и/или лоджии (с применением понижающего коэффициента), кв.м.** |  |

**План и предварительное описание Объекта долевого строительства** согласно утвержденной проектной документации указаны в Приложении № 1 к настоящему договору. Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**Местоположение Объекта долевого строительства** **на этаже** указано в Приложении № 2 к настоящему Договору.

**Потребительские качества Объекта долевого строительства** указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

* 1. **Участник долевого строительства (Депонент)** - гражданин, денежные средства которого привлекает Застройщик для возмещения затрат на долевое строительство многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

* 1. **Закон** – Федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – Закон № 214-ФЗ).
  2. Цена договора — сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесенных Участником долевого строительства на строительство Объекта долевого строительства, пропорционально стоимости Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.1. настоящего Договора, и стоимостью всех материалов, работ и услуг, необходимых для строительства (создания) Объекта долевого строительства, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, и будет являться составной частью размера оплаты услуг Застройщика. Факт оказания вышеуказанных услуг подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи объектов долевого строительства.
  3. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref%3DC18106DD17A2578ECECDD9A83ABFAFC9450DDA731BD7BED897F6CD6C9AC4B99C08F246137C9E778E2D24405295p1k9G) 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 РФ» (далее – Закон № 214-ФЗ), иными законами Российской Федерации.
  4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на заключение договоров участия в долевом строительстве в соответствии с Законом № 214-ФЗ и иных Договоров на возведение зданий, сооружений и иных видов имущества, строящихся на Земельном участке, принадлежащем Застройщику.
  5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на дату подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, не являются предметом спора, ареста, судебного разбирательства, не обременены какими-либо иными правами третьих лиц, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

# Предмет Договора

* 1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Привлечение денежных средств участников долевого строительства производится путем размещения их на счетах эскроу.

* 1. Застройщик обязуется построить Дом и получить разрешение на ввод объекта строительства в эксплуатацию: **4 квартал 2025 г., но не позднее 04 ноября 2025 г.**
  2. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в течении 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, **не позднее 01 марта 2026 г.**
  3. Стороны договорились, что Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по настоящему Договору и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а последний обязан принять такой Объект в порядке и сроки, установленные настоящим Договором. В случае продления срока строительства стороны подписывают дополнительное соглашение об изменении сроков окончания строительства.

# Цена Договора и порядок оплаты

* 1. Стоимость Объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**, исходя из стоимости одного квадратного метра \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
  2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО), местонахождение: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1,e-mail: Schet\_escrow@vtb.ru кор/счет 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу , БИК 044525411, ИНН 7702070139 (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, 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:** Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО), местонахождение: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1,e-mail: Schet\_escrow@vtb.ru кор/счет 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу , БИК 044525411, ИНН 7702070139.

**Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Зеленый сквер»**

ИНН: 7604391536,

КПП: 760401001,

ОГРН: 1237600001440

р/с 40702810809700000756 в ФИЛИАЛЕ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО)

к/с 30101810145250000411

БИК 044525411

Юр. адрес: Российская Федерация, Ярославская обл.,

150001, г. Ярославль, ул. Подбутырская, зд. 2А, офис 7

# Депонент \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Счет эскроу № , открытый в**

Основания перечисления застройщику (Бенефициару) депонированной суммы: документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи Застройщику денежных средств, находящихся на счете эскроу, предоставляются в соответствии с требованиями части 6 статьи 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в порядке, предусмотренном договором счета эскроу.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства направляются Эскроу-агентом на счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

**Срок внесения денежных средств на счет-эскроу** в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств** – не позднее 8 (восьми) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемая как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

**Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО)** заключить Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru.

**Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту** передать Банку ВТБ (ПАО) Договор долевого участия в строительстве, заключенный в установленном действующим законодательством РФ порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

Оплата Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, осуществляется за счет собственных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей и за счет кредитных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000, ОГРН 1027739609391, ИНН 7702070139, адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187 (ранее и далее – Кредитор), согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ года, заключенному между Участником долевого строительства (или указывается Фамилия Имя Отчество Заемщика в случае оформления общей совместной собственности) и Кредитором (далее – Кредитный договор).

Вариант 1. Редакция при расчетах с использованием аккредитива.

По соглашению Сторон до момента оплаты Цены Договора (внесения денежных средств на счет эскроу) Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств использованием безотзывного покрытого (депонированного) безакцептного аккредитива (далее – Аккредитив). В течение \_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Участник долевого строительства открывает Аккредитив на следующих условиях:

• Сумма Аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей (указывается Цена договора);

• Банк-эмитент и Исполняющий банк: Филиал №\_\_\_ Банка ВТБ (ПАО) в г. \_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_ БИК \_\_.

• Срок действия Аккредитива: \_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с даты открытия Аккредитива.

• Способ извещения Застройщика об открытии Аккредитива: Участник долевого строительства не позднее дня открытия Аккредитива предоставляет Застройщику копию заявления об открытии Аккредитива.

• Все расходы, в соответствии с тарифами Банка-эмитента и/или Исполняющего банка, по открытию и ведению Аккредитива, несет Участник долевого строительства.

• Способ исполнения Аккредитива: без акцепта путем осуществления платежа в размере суммы Аккредитива на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента на имя Участника долевого строительства (Депонента), по предъявлении документов, предусмотренных условиями Аккредитива.

Редакция условий исполнения аккредитива в случае обычной регистрации договора:

• Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в Исполняющий банк одновременно следующих документов: оригинала (или скан-копии) выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка и оригинала (или скан-копии) настоящего Договора со отметкой регистрирующего органа или многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг о переводе Договора в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов, и подписи государственного регистратора.

Редакция условий исполнения аккредитива в случае электронной регистрации договора:

• Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в Исполняющий банк одновременно следующих документов: электронного образа настоящего Договора и электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

При исполнении Аккредитива денежные средства с Аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента на имя Участника долевого строительства (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

Вариант 2. Редакция при расчетах безналичным перечислением (платежными поручениями) после регистрации Договора.

Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу производится безналичным перечислением в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора и государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Кредитора.

В случае электронной регистрации договора дополнительно указывается следующий абзац:

Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Банком на оплату цены договора, является предоставление Застройщиком Банку электронного образа настоящего Договора и электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Вариант 3. Редакция при расчетах с использованием номинального счета ООО «Экосистема недвижимости М2)».

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере в соответствии с п. 3.1. Договора, с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства (Депонента) в уполномоченном банке (эскроу-агент), в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2», в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Кредитора.

* 1. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет-эскроу.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства возмещения расходов на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом № 214-ФЗ, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

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

В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора, согласованного сторонами в п. 3.2 (неоплата или неполная оплата цены Договора), на срок более 10 календарных дней, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

* 1. Цена настоящего договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.6 настоящего Договора.
  2. Застройщик перед вводом объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер в рамках выполнения кадастровых работ Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». После проведения обмера, в случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства по отношению к проектной площади, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору.

Если фактическая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмером кадастровым инженером окажется больше проектной более, чем на 3% относительно измерений кадастрового инженера, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) банковских дней после надлежащего уведомления в соответствии с п. 13. 1 настоящего договора его Застройщиком из расчета цены за 1 кв.м. на момент подписания Договора. В случае немотивированного отказа от уплаты указанной разницы Участник долевого строительства признается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства.

Если фактическая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмером кадастровым инженером окажется меньше проектной более, чем на 3% относительно измерений кадастрового инженера, то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (десяти) банковских дней после предоставления Участником долевого строительства заявления на возврат суммы, а также реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства, из расчета цены за 1 кв.м. на момент подписания Договора.

* 1. Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика предоставления ему Объекта долевого строительства до полной оплаты цены настоящего договора.
  2. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего договора всех изменений и дополнений к нему, а также все расходы Участника долевого строительства, необходимые для оформления его права собственности на Объект долевого строительства (в том числе работы по подготовке кадастрового паспорта, технического плана и проч.), комиссии банка и другие расходы, связанные с исполнением настоящего договора в цену договора не включаются и оплачиваются Участником долевого строительства за счет собственных средств.
  3. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.
  4. Все платежи по настоящему договору осуществляются в российских рублях.

# Права и обязанности Сторон

* 1. Застройщик обязуется:
     1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.
     2. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.
     3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, настоящим Договором и положениями Закона № 214-ФЗ.
     4. Обеспечить строительство многоквартирного дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства многоквартирного дома и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
     5. Получить разрешение на ввод объекта строительства в эксплуатацию в установленный срок.
     6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором.
     7. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на квартиру.
     8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.
     9. Застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.
  2. Участник долевого строительства обязуется:
     1. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.
     2. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно в письменном виде заявить об этом Застройщику в порядке, установленном настоящим Договором.
     3. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов), а также риски случайной гибели или случайного повреждения объекта, в том числе риск причинения ущерба имуществу других Участников долевого строительства (собственников), переходят к участнику долевого строительства с момента подписания сторонами акта – приема-передачи либо в предусмотренном п.5.7 настоящего Договора случае.
     4. Использовать по назначению и производить ремонтные, отделочные и строительные работы не ранее исполнения своих обязательств по приемке Объекта долевого строительства.
     5. В течение 1 (Одного) календарного месяца с момента подписания акта приема- передачи (составления одностороннего акта приема-передачи) Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
     6. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента изменения места регистрации или места фактического проживания, почтового адреса, номера контактного телефона Участник долевого строительства обязуется письменно известить Застройщика в порядке, предусмотренном настоящим Договором, в противном случае, все извещения и уведомления, совершенные по ранее указанным адресам, будут считаться надлежащими, а Участник долевого строительства уведомленным.
     7. В установленных настоящим Договором и действующим законодательством случаях подписать Дополнительное соглашение к настоящему Договору.
  3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.
  4. Участник долевого строительства вправе:
     1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания сторонами передаточного акта.

# Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

* 1. Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

* 1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных днейдо истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства. Застройщик обязан предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ.

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 или Застройщик извещает по электронной почте и/или по СМС, по номеру телефона Участника долевого строительства.

* 1. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, при условии оплаты Участником долевого строительства полностью цены Договора.
  2. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика в соответствии с п. 5.2 настоящего договора о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:
* принять Объект долевого строительства путем подписания с Застройщиком акта приема- передачи, либо
* в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, стороны составляют Акт осмотра Объекта долевого строительства (квартиры), включающий перечень дефектов и/или недоделок и согласованный срок их устранения.
  1. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) недостатков Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.
  2. Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный пунктом 5.4 Договора, он не совершил одного из действий, указанных в п. 5.4 Договора.
  3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, в предусмотренный пунктом 5.4 или 5.5 Договора срок и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 7 (семи) рабочих момента истечения срока, указанного в п. 5.4 или п. 5.5 Договора, составляет односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

В случае составления Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке риск случайной гибели Объекта долевого строительства, переходит к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанный односторонний передаточный Акт Застройщика или иной документ о передаче Объекта долевого строительства с момента его подписания Застройщиком приобретает силу двустороннего передаточного Акта с переходом на Участника долевого строительства всех правовых последствии, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством, для Участников долевого строительства, принявших Объект долевого строительства.

Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства или иной документ о передаче Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо, если оператором почтовой связи заказное письмо- уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, об истечении срока хранения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу.

* 1. Застройщик вправе до выбора способа управления Объектом Участниками долевого строительства поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Объекта выбранной Застройщиком по своему усмотрению организации на основании п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

# Ответственность Сторон

* 1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
  2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
  3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.
  4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что 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.
  5. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пеню в размере 1/150 ключевой ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы стоимости Объекта долевого строительства.
  6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии вины Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десяти процентов) от цены настоящего Договора, указанной в пункте 3.1. в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора.

# Срок действия Договора. Досрочное расторжение

* 1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. С момента государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования одновременно с регистрацией настоящего Договора в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Кредитором договор о залоге прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. На основании ст.77.2 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки завершенный строительством Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Кредитора. Залогодержателем завершенного строительством Объекта долевого строительства является Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

* 1. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
  2. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, которые подлежат государственной регистрации.
  3. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных в Законе № 214-ФЗ. При наступления такого случая настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен законом.
  4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика), открытый у Кредитора, по следующим реквизитам №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Филиал №\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Банка ВТБ (ПАО) в г. \_\_\_\_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства со счета эскроу будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Кредитора о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

Изменение указанных реквизитов для платежа без письменного согласия Залогодержателя не допускается

# Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

* 1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно стихийных бедствий, эпидемии, наводнений, землетрясений, пожаров, забастовок, изменений законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иных событий, войны, военные действия с момента заключения настоящего Договора, не подлежащих контролю Сторон (форс-мажор). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.
  2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.
  3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих её от ответственности по Договору.
  4. В случае, если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы.

# Уступка прав требований по Договору

* 1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после полной оплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника при условии обязательного предварительного письменного согласия Застройщика, оформленного в письменном виде с подписью и печатью Застройщика.

Стороны договорились о запрете совершения уступки прав требований по неустойке и/или всем иным штрафным санкциям, связанным с исполнением настоящего Договора иному лицу без предварительного письменного согласия Застройщика.

Расходы по регистрации Договора уступки несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

* 1. В случае совершения уступки прав требований по настоящему Договору или прав требований по неустойке и/или иным штрафным санкциям, связанным с исполнением настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется сообщить Цессионарию о запрете на совершение уступки, предусмотренном п. 9.1 настоящего Договора, без предварительного письменного согласия Застройщика.
  2. В случае совершения уступки Участник долевого строительства обязуется в течение 2 (двух) дней с даты государственной регистрации договора (соглашения) об уступке письменно известить Застройщика в порядке, установленном п. 13.1 настоящего Договора, с приложением копии такого договора (соглашения) с отметкой о его государственной регистрации с приложением полных данных нового Участника долевого строительства (полные паспортные данные, адрес регистрации, адрес фактического проживания, почтовый адрес, e-mail, контактный телефон, банковские реквизиты). При нарушении указанного двухдневного срока, новый Участник долевого строительства уплачивает штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

# Гарантия качества

* 1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Стороны согласовали, что разрешение на ввод дома в эксплуатацию будет являться достаточным подтверждением отсутствия существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства и его соответствия требованиям технических регламентов, проектной документации, действующего законодательства и настоящего Договора. При этом Общая площадь Объекта долевого строительства определяется сложением суммы площадей всех помещений, встроенных шкафов, лоджий, балконов, подсчитываемым со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий -0.5, для балконов -0,3.

* 1. Стороны согласовали, что в случае обнаружения ненадлежащего качества Объекта долевого строительства (недостатки) при приемке либо в течении гарантийного срока, Участник долевого строительства обязан в первую очередь потребовать безвозмездного устранения недостатков, а Застройщик обязуется устранить такие недостатки в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства в момент подписания Акта о выявлении таких недостатков. Только в случае отказа Застройщика от удовлетворения указанного требования Участник долевого строительства вправе заявлять требования, предусмотренные подпунктами 2 и 3 части 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 31.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1.

Стороны согласовали, что срок на устранение недостатков согласовывается сторонами с учетом объема и сложности выявленных недостатков, а также сезонности их устранения, но не более 6 (шести) месяцев с момента подписания Акта о выявлении недостатков.

* 1. При непредоставлении Участником долевого строительства Застройщику доступа на объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра, Участник долевого строительства не вправе обращаться в судебном порядке с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.
  2. 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 долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;
* 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.
  1. 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.
  2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав, составляет 5 (пять) лет при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
  3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
  4. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем или продавцом.
  5. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада дома;

- проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объектов долевого строительства;

- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объектов долевого строительства, в том числе инженерных систем, коммуникаций и оборудования;

- предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в передаточном Акте Объектов долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

10.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего их ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

# Дополнительные условия

* 1. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в залог строящегося Дома и права аренды на земельный участок, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщиком перед другими лицами (банком) в случае кредитования Объекта по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Дома.
  2. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещения, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п. 3.7 Договора.
  3. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета. Почтовый адрес, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема – передачи Объекта долевого строительства.
  4. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение Общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Законом № 214-ФЗ (5% от указанной площади).

Стороны согласовали, что под обстоятельствами, очевидно свидетельствующими о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства, понимается консервация объекта недвижимости или приостановление строительства на срок свыше 8 (восьми) месяцев.

* 1. Дополнительно к условиям, изложенным в п. 3.7 и 11.6 Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящего Объекта и нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответственными государственными органами и организациями, или изменения, проводимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в том числе:
* появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Дома,
* изменение проекта благоустройства прилегающей территории,
* размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.),
* создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые могут выступать из стен и уменьшать площадь соответствующей части Объекта долевого строительства.
  1. Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., в случае необходимости передать данные объекты в собственность органу местного самоуправления или ресурсоснабжающим организациям.
  2. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения объекта Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получает денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.
  3. Застройщик в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Участника долевого строительства. Обработка персональных данных Участника долевого строительства предполагает совершение действий, предусмотренных [п. 3 ст. 3](consultantplus://offline/ref%3D7399421F5D06E7FD47E86B20877BE7F636A92E8912F641811C61946771B19A71A3FA8D718D086DCEG2z7M) Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных». Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора и нормами действующего законодательства.
  4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку своих персональных данных, указанных им в настоящем Договоре, а именно: фамилия, имя, отчество, адрес, паспортные данные, е-mail, контактный телефон.

# Порядок разрешения споров

12.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением или недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Застройщика с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензии – в течение 20 (Двадцати) дней с момента получения.

# Заключительные положения

* 1. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

- применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат: день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично или его представителю под расписку либо день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении;

* применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично или его представителю под расписку либо десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.
  1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 3 (трех) рабочих дней) извещать друг друга.
  2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
  3. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник Долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия¸ ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор по крайне невыгодным для себя условиям (кабальная сделка).
  4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

# Адреса и платежные реквизиты Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью**  **Специализированный застройщик**  **«Зеленый сквер»**  Юридический адрес:150002, Российская Федерация, Ярославская обл., г. Ярославль,  ул. Подбутырская, зд. 2а, офис 7  Почтовый адрес:150002, Российская Федерация, Ярославская обл., г. Ярославль, ул. Подбутырская, зд. 2а, офис 7  ОГРН 1237600001440  ИНН 7604391536  КПП 760401001  Расчетный счет40702810809700000756  в ФИЛИАЛЕ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), к/сч 30101810145250000411  БИК 044525411  Тел. +7 (4852) 64-66-70  Эл.почта: zel.skver@mail.ru | **Участник долевого строительства:**  **ФИО**  Тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Эл.почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Гунин Ю.Е.  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО |

Приложение №1

# к Договору участия

в долевом строительстве многоквартирного дома

№ \_\_ от \_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**План и предварительное описание Объекта долевого строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| Подъезд |  |
| Этаж |  |
| Вид и назначение помещения (жилое/нежилое) | жилое |
| Условный номер помещения |  |
| Количество комнат в помещении |  |
| **Общая приведенная площадь помещения с учетом балкона и/или лоджии (с применением**  **понижающего коэффициента),** | **кв.м** |
| Проектная площадь комнат | - кв.м  - кв.м |
| Площадь балкона/лоджии | - кв.м |
| Помещения вспомогательного использования | Кухня – кв.м.  Коридор – кв.м.  Ванная комната – кв.м. |

Площадь Объекта долевого строительства уточняется сторонами в акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик: | Участник долевого строительства |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Гунин Ю.Е.  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО |

# Приложение №2

к Договору участия

# в долевом строительстве многоквартирного дома

№ от \_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**Местоположение Объекта долевого строительства** **на этаже**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик: | Участник долевого строительства |
| Директор  Гунин Ю.Е. М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО |

Приложение №3 к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома

№ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.

**ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ КАЧЕСТВА**

# Объекта долевого строительства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | За счет и силами Застройщика | За счет и силами Участника долевого строительства |
| Наружные стены | Из силикатного и глиняного кирпича и утеплителя «Шуба+» | - |
| Перекрытия | Ж/б пустотные плиты и монолитные участки из ж/бетона | - |
| Крыша  Покрытие | Плоская  Верхний слой Унифлекс ЭКП  Нижний слой ТехноЭласт ФИКС | - |
| Внутренние стены | Из силикатного и глиняного кирпича | - |
| Перегородки | Пазогребневые, кирпичные, газобетонные блоки | - |
| Оконные блоки | Оконные блоки ПВХ индивидуальной разрезки с двухкамерным стеклопакетом | - |
| Подоконные доски | Из ПВХ | - |
| Двери   * входная в квартиру | металлическая | - |
| Двери внутренние | - | Поставка и установка дверных блоков |
| Полы | Цементно-песчаная стяжка | Устройство и стоимость верхнего покрытия |
| Санузлы   * стены * пол | Штукатурка  Цементно-песчаная стяжка | Шпатлевка  Чистовая отделка  Гидроизоляция, устройство покрытия полов |
| Лоджия  - стены  - пол  - окна | Штукатурка  Цементно-песчаная стяжка  Оконные блоки ПВХ с одинарным остеклением или однокамерным стеклопакетом | Чистовая отделка |
| Внутренние отделочные работы | | |
| Помещение:  - стены, перегородки   * потолки | Штукатурка  Заделка рустов | Шпатлевка  Чистовая отделка стен  Чистовая отделка потолков |
| Внутренние разводки  - холодного водоснабжения   * горячего водоснабжения * отопление * канализация | -  -  Из полипропиленовых труб, или ПВХ, или металлопластик  - | Из полипропиленовых труб, или ПВХ, или металлопластик  Из полипропиленовых труб, или ПВХ, или металлопластик  Из ПВХ труб |
| Стояки  - холодного водоснабжения  - канализация | Из полипропиленовых труб, или ПВХ, или металлопластик  Из ПВХ труб | -  - |
| Радиаторы отопления | Стальные панельного типа | - |
| Полотенцесушитель | - | Приобретение и установка |
| Приборы учета расхода   * газа, * холодной воды | На кухне  В водомерном узле, поквартирно | - |
| Электроразводки | Медным проводом | - |
| Сантехоборудование | - | Приобретение и установка |
| Электрооборудование | - | Приобретение и установка |
| Отопление | Индивидуальный газовый котел | Утепление воздухозабора |
| Газовая плита | - | Приобретение и установка |

Стороны договорились о том, что марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое, газовое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольные покрытия (далее – «Материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства не пригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик: | Участник долевого строительства |
| Директор  Гунин Ю.Е. М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ФИО |