**ДОГОВОР № КУН/ДДУ**Место для ввода текста.

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**(Эскроу-счет)**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Владивосток** | Место для ввода даты. |

**Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ПЕРСПЕКТИВА",** идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 2543128896, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 1182536029169, код причины постановки на учет (КПП) 254001001, лист записи Единого государственного реестра юридических лиц о внесении записи о создании юридического лица от 21.08.2018 года выдан Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Владивостока, место нахождения: 690106, Приморский край, город Владивосток проспект Красного Знамени, дом 3, этаж 7 офис 6, в лице Дудченко Дмитрия Константиновоича генерального директора управляющей организации Общество с ограниченной ответственностью "Аура Менеджмент", действующего на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 27 апреля 2023 года, электронная почта: [rus9538@bk.ru](mailto:rus9538@bk.ru), расчетный счет № 40702810050000033906, открытый в ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, к/сч 30101810600000000608, БИК 040813608, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Место для ввода текста., гражданка Российской Федерации, пол: Место для ввода текста., место рождения: Место для ввода текста., дата рождения: Место для ввода текста., паспорт серия Место для ввода текста. № Место для ввода текста., код подразделения Место для ввода текста., выдан: Место для ввода текста., дата выдачи: Место для ввода текста., зарегистрирована по адресу: Место для ввода текста., СНИЛС: Место для ввода текста., ИНН: Место для ввода текста., тел: Место для ввода текста. , электронная почта: Место для ввода текста., именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, в соответствии с 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» (далее – Федеральный закон 214-ФЗ), вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом в районе ул. Мыс Кунгасный, 1а в г. Владивостоке», наименование объекта – «Маклей» («Maclay»), далее по тексту - «Жилой дом», по адресу: Приморский край г. Владивосток, в районе ул. Мыс Кунгасный, 1а на земельном участке с кадастровым номером 25:28:020009:80, площадью 4720 кв. м, разрешенное использование: «многоэтажная жилая застройка, для использования в целях: реализация инвестиционного проекта «Строительство многоэтажных домов во Владивостоке», местоположение: «Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 53 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Мыс Кунгасный, 1а» и после завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать в **собственность** Участника долевого строительства расположенный в Жилом доме объект долевого строительства (Далее – «Квартира»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру, расположенную в указанном Жилом доме, для личных, семейных домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные характеристики многоэтажной жилой застройки** | |
| Вид | Многоквартирный жилой дом |
| Назначение | Жилое |
| Количество корпусов | 1 (один) |
| Этажность | 25 (двадцать пять) |
| Количество этажей | 26 (двадцать шесть) |
| Материал наружных стен и каркаса | С монолитным железобетонным каркасом |
| Материал перекрытий | Монолитные железобетонные |
| Класс энергоэффективности жилого дома | B |
| Класс сейсмостойкости жилого дома | 6 баллов |
| Отопление Жилого дома | Электрическое |
| Количество лифтов | (шт.) 4 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Основные технико-экономические показатели Жилого дома**: | |
| Общая площадь Жилого дома | 22 678,80 кв.м. |
| Общая площадь квартир (с понижающим коэффициентом) | 12 082,78 кв.м. |
| Общая площадь квартир (без понижающего коэффициента) | 12 390,5 кв.м. |
| Площадь квартир | 11 774,18 кв.м |
| Количество квартир | (шт.) 228 |
| Количество нежилых помещений | (шт.) 199 |
| Количество машино-мест (в автостоянке) | (шт.) 122 |
| Количество машино-мест (на эксплуатируемой кровле) | (шт.) 0 |

* 1. Строительство Жилого дома осуществляется на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве аренды, с кадастровым номером 25:28:020009:80, площадью 4720 кв. м, разрешенное использование: «многоэтажная жилая застройка, для использования в целях: реализация инвестиционного проекта «Строительство многоэтажных домов во Владивостоке», местоположение: «Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 53 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Мыс Кунгасный, 1а».
  2. Проектные характеристики Квартиры, согласно проектной документации:

|  |  |
| --- | --- |
| Условный номер Квартиры в соответствии с проектной декларацией | Место для ввода текста. |
| Назначение Квартиры | Квартира (жилое) |
| Номер этажа | Место для ввода текста. |
| Жилая площадь, кв.м | Место для ввода текста. |
| Площадь лоджии, кв.м (при наличии) | Место для ввода текста. |
| Площадь с коэффициентом, кв.м | Место для ввода текста. |
| Стоимость 1 кв. м, руб. | Место для ввода текста. |
| Стоимость квартиры, руб. | Место для ввода текста. |
| Общая площадь, кв.м | Место для ввода текста. |
| Окончательна площадь Квартиры определяется после ввода Жилого дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема - передачи. | |

Балкон учитывается для расчета цены настоящего Договора с понижающим коэффициентом 0,3, лоджия – с понижающим коэффициентом 0,5. Площадь балкона (лоджии) может быть не отражена в техническом плане Жилого дома и не указана в правоустанавливающих документах на Квартиру.

Общая приведенная площадь Квартиры (сумма общей площади Квартиры и площади балкона (лоджии) с понижающим коэффициентом) используется для целей расчета цены настоящего Договора.

1.3.1. Общая площадь Квартиры, указанная в п. 1.3. настоящего Договора, и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после обмеров завершенного строительством Жилого дома (Квартиры), выполненных кадастровым инженером, имеющим квалификационный аттестат, на основании технического плана Жилого дома в отношении Квартиры.

1.4. План Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства и расположение Квартиры на поэтажном плане Жилого дома согласованы сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Состав Квартиры и ее проектные технические характеристики согласованы Сторонами в Приложении № 2, к настоящему Договору. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире, определяются в Приложении № 3 к настоящему Договору. Приложения № 1, № 2, № 3 к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями и подписываются Сторонами одновременно с подписанием настоящего Договора.

1.4.1. Участник долевого строительства не имеет право требовать от Застройщика проведения дополнительных работ в Квартире, не указанных в Договоре, в том числе: установки в Квартире сантехнического оборудования (ванны, раковины, унитаза, смесителей и т.п.), монтажа оборудования (кондиционеры и т.п.), установки межкомнатных дверей и т.п.

1.5. Одновременно с правом собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Состав общего имущества в Жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности Участника долевого строительства, после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, регулируется ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.6. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на основании следующих документов:

1.6.1. Разрешения на строительство, выданного Администрацией г. Владивостока 17.04.2023г.  
№ 25-28-20-2022 сроком действия до 17.04.2027 г.

1.6.2. Проектной декларации. Проектная декларация, а также иные документы Застройщика, прочая необходимая информация о Застройщике и Жилом доме размещены в сети «Интернет» в единой информационной системе жилищного строительства по адресу: [**https://наш.дом.рф**](https://наш.дом.рф)**,** на сайте[**https://mac-lay.ru.**](https://port-may.com)

1.6.3. Положительного заключения экспертизы № 25-2-1-3-079070-2022 от 11.11.2022 г. выданного Акционерным обществом Кубанский центр сертификации и экспертизы «КУБАНЬ ТЕСТ» свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № RA.RU.611903.

1.7. На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства заверяет, что ознакомлен с проектной декларацией и всей документацией, размещенной на сайте Единой информационной системы жилищного строительства.

1.8. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения договора получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

а) о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;

б) полном объеме своих прав и обязанностей по настоящему Договору;

в) о Жилом доме, в котором расположена Квартира; о характеристиках Жилого дома;

г) об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру;

д) о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и на долю в общем имуществе Жилого дома;

е) о возникновении у него с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, частями 5 и 6 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», ч. 5 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ;

ж) о правовых основаниях строительства Жилого дома;

з) о переходе на Участника долевого строительства риска случайной гибели и/или повреждения Квартиры, бремени содержания Квартиры и соответствующей доли в общем имуществе Жилого дома с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

1.9. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 25:28:020009:80, площадью 4720 кв. м, разрешенное использование: «многоэтажная жилая застройка, для использования в целях: реализация инвестиционного проекта «Строительство многоэтажных домов во Владивостоке», местоположение: «Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 53 м от ориентира по направлению на юго-запад. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Мыс Кунгасный, 1а», принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании договора № 25-28-020009-Ю-Р-НР-00325 аренды земельного участка, от 04.08.2020 г. Запись в ЕГРП № 25:28:020009:80-25/056/2020-2 дата регистрации 10.09.2020 г. Срок действия аренды до 20.12.2028 г.

1.10. Участник долевого строительства уведомлен о том, что право аренды на земельный участок с кадастровым номером: 25:28:020009:80, площадью 4720 кв. м., на котором осуществляется строительство Жилого дома, передано в залог ПАО «Сбербанк России», по Договору ипотеки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. в обеспечение исполнения кредитных обязательств застройщика по договору об открытии не возобновляемой кредитной линии № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенному Застройщиком и ПАО «Сбербанк России».

На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства заверяет, что ознакомлен с проектной декларацией с учетом всех изменений и всей документацией, размещенной на сайте Единой информационной системы жилищного строительства.

1.11. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права требования по настоящему Договору не обременены правами третьих лиц и не являются предметом спора.

1.12. Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.13. **Срок окончания строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию: не позднее окончания второго квартала 2026 г.**

Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства - в течение 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 05 июня 2025 года **при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по договору и полной оплаты цены договора.** Точная дата передачи Квартиры Участнику долевого строительства определяется Застройщиком самостоятельно в пределах указанного в настоящем пункте срока, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о дате передачи Квартиры в течение 1 месяца. Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства раньше установленного срока.

1.14. Квартира передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**

2.1. Цена настоящего Договора на момент его подписания составляет Место для ввода текста. **(**Место для ввода текста.**) рублей 00 копеек. (Далее по тексту-Цена Договора).** Цена единицы общей приведенной площади Квартиры (одного квадратного метра) составляет Место для ввода текста. (Место для ввода текста. ) рубля **00** копеек.

Цена настоящего Договора определяется как произведение цены единицы проектной общей приведенной общей площади Квартиры.

Общая приведенная площадь Квартиры состоит из суммы проектной общей площади Квартиры и площади веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 ст. 23 Федерального закона 214-ФЗ, Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

Цена настоящего Договора определена с учетом общего имущества всего Жилого дома пропорционально проектной общей приведенной площади Квартиры.

2.2. Стоимость 1 (одного) квадратного метра общей приведенной площади Квартиры не подлежит изменению после подписания настоящего Договора.

*2.3****.*** Участник долевого строительства оплачивает:

Оплата по настоящему Договору производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства и кредитных средств.

1. Оплата по настоящему Договору производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в качестве первоначального взноса в размере **(**Место для ввода текста.**) рублей 00 копеек**, не позднее 8 (восьми) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

2. Кредитными средствами, которые предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме Место для ввода текста.**(**Место для ввода текста.**) рублей 00 копеек**. Кредитные средства предоставляются по **Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.,** заключаемому в городе Владивостоке между Место для ввода текста. и Банком для целей участия в долевом строительстве, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

**Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «ДОМКЛИК» по поручению участника долевого строительства** после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, **открытый на имя депонента (участника долевого строительства).**

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «ДОМКЛИК», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «ДОМКЛИК» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

 2.4. **Участник долевого строительства уплачивает Цену Договора в следующем порядке:**

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

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

**Счет эскроу**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; Банк получателя: Дальневосточный бак ПАО СБЕРБАНК; БИК: 040813608; Корреспондентский счет: 30101810600000000608; ИНН: 7707083893; Почтовый адрес банка: г. Владивосток, ул. Посьетская, 14.

**Участник долевого строительства (Депоненты):** Место для ввода текста.**, паспорт РФ серия** Место для ввода текста. **№**Место для ввода текста.**, выдан** Место для ввода текста.(ФИО, паспорт).

**Застройщик (Бенефициар):** Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПЕРПЕКТИВА».

Депонируемая сумма: Место для ввода текста. **(**Место для ввода текста.**) рублей 00 копеек.**

Срок условного депонирования денежных средств: до 31.12.2026 г. (но не более шести месяцев) после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного Жилого дома.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу. Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка Эскроу агента в сети интернет.

* 1. Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение – 8 (восьми) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора. Срок действия Эскроу-счета с даты его открытия равен сроку условного депонирования денежных средств: до 31.12.2026 г. (но не более шести месяцев) после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного Жилого дома.
  2. В случае увеличения фактического срока передачи Квартиры по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 1.13. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором Эскроу-счета, заключенного Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку.
     1. Режим Эскроу-счета устанавливается Банком в соответствии с законодательством РФ, нормативными актами ЦБ РФ и Договором Эскроу-счета. Зачисление на Эскроу-счета иных денежных средств, помимо Депонируемой суммы не допускается.
  3. Ни Участник долевого строительства, ни Застройщик не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на Эскроу-счете. На денежные средства, находящиеся на Эскроу-счете, проценты не начисляются. Комиссионное вознаграждения Банка за предоставление услуг Эскроу-агента, услуг по открытию и ведению Эскроу-счета не взимается.

2.8. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на Эскроу-счета Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru) сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора или настоящий договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

* 1. При осуществлении расчетов по настоящему договору Участник долевого строительства указывают в банковском платежном поручении: **назначение платежа:** **«Взнос по договору участия в долевом строительстве № КУН/ДДУ**Место для ввода текста. **от** Место для ввода даты.**»** Датой внесения Участником долевого строительства денежных средств будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Эскроу-агента.

2.10. 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, части Цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещают Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

2.11. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора Эскроу-счета с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-счета с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в п.5.2. ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансирования терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ч. 3, 4 ст. 9 Федерального закона 214-ФЗ.

2.12. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. Указанные расходы Участник долевого строительства несут самостоятельно.

2.13. Если общая площадь Квартиры и/или площадь лоджии (балкона), уточненная по результатам обмеров завершенного строительством Жилого дома (Квартиры) в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора, будет отличаться в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от соответствующих площадей, указанных в п. 1.3. настоящего Договора, что повлечет за собой изменение общей приведенной площади Квартиры, то цена настоящего Договора подлежит изменению соответственно в сторону уменьшения или увеличения пропорционально изменению общей приведенной площади Квартиры.

2.14. Если в результате пересчета общая приведенная площадь Квартиры увеличится, Участник долевого строительства обязаны уплатить Застройщику денежные средства за дополнительные квадратные метры общей приведенной площади Квартиры из расчета указанной в п. 2.1. настоящего Договора стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры. Указанное обязательство должно быть исполнено Участником долевого строительства в течение десяти рабочих дней с момента получения им уведомления от Застройщика об увеличении общей приведенной площади Квартиры и необходимости доплаты. До уплаты Участником долевого строительства указанных денежных средств Застройщик вправе не передавать Квартиру по акту приема-передачи.

Если в результате пересчета общая приведенная площадь Квартиры уменьшится, Застройщик обязан возвратить Участникам долевого строительства денежные средства за недостающие квадратные метры общей приведенной площади Квартиры из расчета указанной в п. 2.1. настоящего Договора стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры. Указанное обязательство должно быть исполнено Застройщиком в течение десяти рабочих дней с момента поступления средств со счетов эскроу и получения от Участника долевого строительства письменного заявления о возврате денежных средств с указанием реквизитов для перечисления.

В случаях, указанных в настоящем пункте, внесение изменений в настоящий Договор не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что перерасчет денежных обязательств Сторон в соответствии с настоящим пунктом производится при изменении общей приведенной площади Квартиры более чем на 1% (один процент).

2.15. В случае, если по окончании строительства Жилого дома в строгом соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), образовавшиеся в результате получения Застройщиком от Участника долевого строительства суммы денежных средств, превышающих фактические затраты на строительство переданной Квартиры, то таковые денежные средства остаются в собственности Застройщика и являются его доходом.

Застройщик обязуется информировать Банк и Кредитора о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ принятые по Кредитному договору обязательства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства обеспечиваются залогом прав требования по настоящему Договору, после – ипотекой Объекта долевого строительства.

1. **ОСНОВАНИЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ БЕНЕФИЦИАРУ/ВОЗВРАТА ДЕПОНЕНТУ ДЕПОНИРОВАННОЙ СУММЫ**

3.1. Уполномоченный Банк осуществляет перечисление с Эскроу-счета Депонированной суммы в пользу Застройщика не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Застройщиком в Банк документов/сведений, являющихся основанием для перечисления Депонированной суммы Застройщику:

− разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома;

- или сведений о размещении этой информации в единой информационной системе жилищного строительства по адресу: **https://наш.дом.рф**;

Вышеуказанные документы/сведения предоставлены Застройщиком в Банк до истечения Срока условного депонирования в порядке, предусмотренном заключенным между Банком и Застройщиком Соглашением.

3.2.Основаниями прекращения условного депонирования денежных средств являются:

- перечисление депонируемой суммы Застройщику в полном объеме в соответствии с договором Эскроу-счета;

- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Федеральным законом 214-ФЗ и разделом 7 настоящего договора.

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

При наступлении оснований для возврата Участникам долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участникам долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Совместно с Участником долевого строительства заключить договор Эскроу-счета на условиях, указанных в настоящем Договоре, а также выполнить все иные действия, необходимые от Застройщика для исполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате Цены Договора в предусмотренном настоящим Договором порядке.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, либо при отсутствии или неполноте условий настоящего Договора требованиям проектной документации.

4.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.1.4. После подписания настоящего Договора, изменений к нему, либо его расторжения в согласованный Сторонами срок обеспечить явку представителя Застройщика со всеми необходимыми документами для осуществления регистрационных действий.

4.1.5. В случае изменения проектной документации по строительству Жилого дома, в состав которого входит Квартира, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.1.6. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи при условии полной оплаты Цены Договора, неустоек (штрафов, пеней) и иных предусмотренных Договором платежей.

4.1.7. В случае если передача Квартиры не может быть завершена в срок, предусмотренный п. 1.3. настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части увеличения срока передачи Квартиры. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартиры от Застройщика Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.8. Не позднее чем через 5 (пять) дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома заключить Договор управления Жилым домом с управляющей организацией.

**4.1.9. Устранить недостатки Квартиры в согласованный сторонами срок.**

4.1.10. В случае изменения данных о Застройщике и Жилом доме разместить необходимую информацию в течение 3 (трех) рабочих дней в сети Интернет на сайте, указанном в п. 1.6.2. настоящего Договора. В этом случае направление письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется, поскольку он считается извещенным надлежащим образом об изменениях со дня, следующего за днем размещения информации на указанном сайте.

**4.2. Застройщик имеет право:**

4.2.1. В соответствии с действующим законодательством РФ вносить изменения и дополнения в проект строительства (создания) Жилого дома, в состав которого входит Квартира.

4.2.2. В случае неявки Участника долевого строительства либо его представителя для осуществления государственной регистрации настоящего Договора в согласованный сторонами срок (который в любом случае не может превышать один месяц с момента подписания настоящего Договора) считать настоящий договор не заключенным и не порождающим юридических последствий. В этом случае Застройщик вправе заключить с другим лицом аналогичный договор на данную Квартиру без уведомления Участника долевого строительства.

4.2.3. Зарегистрировать право собственности на незавершенный объект строительства без согласия Участника долевого строительства.

**4.3. Участник долевого строительства обязуются:**

4.3.1. Совместно с Застройщиком заключить договор Эскроу-счета на условиях, указанных в настоящем Договоре, а также выполнить все иные необходимые действия для исполнения обязанности по оплате Цены Договора в предусмотренном настоящим Договором порядке.

Оплатить Цену Договора, оплачивать неустойку (штрафы, пени), проценты в установленные настоящим Договором сроки в полном объеме.

4.3.2. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче. Датой передачи Квартиры является дата подписания сторонами Акта приема-передачи, одностороннего акта передачи, подписанного Застройщиком или иного документа о передаче Квартиры, в соответствии с разделом 5 Договора. Если Участник долевого строительства в данный срок не осуществили действия по принятию Квартиры, он обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Жилого дома за период просрочки исполнения своих обязательств.

4.3.3. В случае обнаружения недостатков Квартиры немедленно письменно сообщить об этом Застройщику.

4.3.4. После подписания настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему либо соглашения о его расторжении в согласованный с Застройщиком срок прибыть лично или направить представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности, для совершения регистрационных действий. В случае своей неявки по каким-либо причинам, признанным Застройщиком уважительными, направить письменное извещение Застройщику и согласовать с ним новый срок для совершения регистрационных действий.

4.3.5. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и всех дополнительных соглашений к нему, в том числе по уплате госпошлины за государственную регистрацию.

4.3.6. Произвести необходимые действия для осуществления государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и нести связанные с этим затраты.

4.3.7. До момента подписания Акта приёма-передачи Квартиры не производить в ней строительные и ремонтные работы, в том числе, связанные с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования, остеклением лоджий и т.п.

4.3.8. В случае проведения (после подписания Акта приема-передачи Квартиры), без соблюдения порядка, установленного действующим законодательством РФ (ст. 26 ЖК РФ), строительных и ремонтных работ, в том числе, связанных с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования, остеклением лоджий и т.п., незамедлительно в день получения от Застройщика требования прекратить проведение указанных работ и по требованию Застройщика восстановить проектное состояние Квартиры и/или возместить Застройщику все понесенные им затраты связанные с проведением в Квартире незаконных работ (в том числе водо- и теплопотери, электро- и энергоснабжение, приведение Квартиры в первоначальное состояние, возмещение ущерба причиненного третьим лицам и т.п.), обоснованные расчетом Застройщика, в течение 10 календарных дней с момента получения от Застройщика письменного требования.

4.3.9. Не производить строительные работы в отношении фасада Жилого дома до момента окончания гарантийного срока на Квартиру, предусмотренного разделом 8 настоящего Договора. Любое вмешательство в конструкцию фасада Жилого дома, повлекшее за собой его повреждение, является основанием для снятия гарантийных обязательств с Застройщика.

Участник долевого строительства подтверждают, что до подписания настоящего Договора осведомлены об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Жилого дома, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов фасада дома, а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада дома. Участник долевого строительства имеют право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с разрешительной документацией, выданной уполномоченными органами.

Ответственность, в том числе перед третьими лицами и Застройщиком, за любые действия, осуществленные в нарушение настоящего пункта, лежит полностью на Участниках долевого строительства.

4.3.10. В течение всего срока действия настоящего Договора в случае изменения своего места жительства (нахождения), почтового адреса, паспортных данных, e-mail для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь, письменно уведомлять об этом Застройщика в срок не более 5 (пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Направление Застройщиком корреспонденции, предназначенной Участнику долевого строительства, по последнему указанному Участником долевого строительства месту жительства (нахождения), почтовому адресу считается надлежащим уведомлением.

4.3.11. Не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Квартиры до оформления в установленном порядке права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

4.3.12. Пропорционально общей площади Квартиры компенсировать Застройщику и/или оплачивать управляющей организации расходы по содержанию Квартиры/общего имущества Жилого дома, включающие в себя плату за содержание и ремонт Квартиры, в том числе работы и услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества Жилого дома, взнос на капитальный ремонт, коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и пр.), услуги регистрационного учета, а также услуги службы внутреннего контроля за сохранность общего имущества Жилого дома. Компенсация/оплата данных расходов осуществляется с момента передачи Участнику долевого строительства Квартиры по Акту приема-передачи или одностороннему акту о передаче Квартиры, подписанному Застройщиком в соответствии с разделом 5. настоящего договора, до заключения Участником долевого строительства Договора управления Жилым домом с управляющей организацией.

В случае если условиями договоров ресурсоснабжения, заключенных Застройщиком или управляющей организацией, предусмотрено условие о внесении платы за коммунальные услуги, потребленные Участнику долевого строительства, непосредственно ресурсоснабжающей организации, то Участник долевого строительства обязаны оплачивать данные услуги в соответствии с условиями указанных в настоящем пункте договоров ресурсоснабжения.

4.3.13. Не демонтировать полностью и/или частично, не нарушать целостность возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия, наружные стены, блоки вентиляции и т.п.), не изменять электрическое оборудование, систему вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в Квартире и Жилом доме.

4.3.14. Принять Квартиру по одностороннему акту о передаче Квартиры, составленному Застройщиком в порядке, предусмотренным пунктом 5.7. настоящего Договора.

**4.4. Участник долевого строительства имеет право:**

4.4.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры и на основании выданной Застройщиком справки об отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по оплате цены настоящего Договора.

4.5. Застройщик и Участник долевого строительства вправе требовать от Уполномоченного Банка предоставления сведений, составляющих банковскую тайну по Договору Эскроу-счета. Получать информацию о совершенных операциях по Эскроу-счету, составляющую банковскую тайну, которая может быть доведена до сведения запрашивающей Стороны (Застройщика или Участника долевого строительства) в форме выписки по Эскроу-счету. Предпринимать все предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации меры, необходимые и достаточные для защиты своих законных прав и интересов.

1. **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 1.13. настоящего Договора.

В акте приема-передачи Квартиры указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры, а также иная информация. К акту приема-передачи Квартиры прилагается инструкция по эксплуатации Квартиры, которая является неотъемлемой частью данного акта.

5.2. Настоящим Договором допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры. О досрочной передаче Квартиры Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства путем направления в его адрес извещения о досрочной передаче Квартиры.

5.3. Передача Квартиры осуществляется только при условии полной уплаты цены Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, и в случае отсутствия неустойки (пени, штрафы) и иных задолженностей по настоящему Договору.

5.4. Застройщик вправе приостановить передачу Квартиры Участнику долевого строительства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участнику долевого строительства своих обязательств, в том числе неисполнение обязанности по оплате Цены Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.5. Застройщик не менее чем за один месяц до срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участник долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях, в случае его бездействия, предусмотренных п. 5.7. настоящего Договора. 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.

5.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 7 календарных дней (в том числе и при досрочной сдаче Жилого дома) с момента получения такого уведомления.

В случае мотивированного отказа от приемки Участником Квартиры, Застройщик обязан ознакомиться с отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и направить свой ответ об устранении/не устранении недостатков в адрес Участника, в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты получения отказа.

5.7. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры Застройщик по истечении двух календарных месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры, составляет односторонний Акт о передаче Квартиры Участнику долевого строительства и снимает с себя ответственность за ее сохранность. При этом риск случайной гибели Квартиры переходит к Участнику долевого строительства с момента составления одностороннего акта.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. п. 5.5. настоящего 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 адресу.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   * 1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
     2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа за счет собственных или заемных средств Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
     3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является физическое лицо, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.
     4. Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пеней), если Участник долевого строительства сам уклоняется от подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры, при условии, что Застройщик надлежаще исполнил свои обязательства по настоящему Договору.
     5. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку в размере 2 (Двух) процентовот цены Договора, кроме случаев, когда Договор расторгается по основаниям, предусмотренным разделом 7 настоящего Договора.
     6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня получения другой Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
     7. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения настоящего Договора), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.
2. **ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9, [ч. 7 ст. 15.4](https://login.consultant.ru/link/?rnd=10B04495FF086FBE853C0C5DFE0DD163&req=doc&base=ROS&n=327803&dst=100619&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100008&REFDOC=259195&REFBASE=PBI&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100619%3Bindex%3D14&date=13.03.2020) Федерального закона №214-ФЗ.

7.2. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям, предъявляемым к застройщику Федеральным законом №214-ФЗ, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.3. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных ч. 1.1. ст. 9 Федерального закона №214-ФЗ.

7.4. Односторонний отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора либо его расторжение являются основанием для прекращения договора Эскроу-счета, заключенного для расчетов по настоящему Договору в соответствии с [ч. 7 ст. 15.5](https://login.consultant.ru/link/?rnd=10B04495FF086FBE853C0C5DFE0DD163&req=doc&base=ROS&n=327803&dst=100633&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100009&REFDOC=259195&REFBASE=PBI&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100633%3Bindex%3D15&date=13.03.2020) Федерального закона №214-ФЗ. В этом случае запись о государственной регистрации договора долевого участия в ЕГРН погашается и Уполномоченный банк возвращает деньги Участнику долевого строительства в соответствии с [ч. 8](https://login.consultant.ru/link/?rnd=10B04495FF086FBE853C0C5DFE0DD163&req=doc&base=ROS&n=327803&dst=100863&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100009&REFDOC=259195&REFBASE=PBI&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100863%3Bindex%3D15&date=13.03.2020) и [9 ст. 15.5](https://login.consultant.ru/link/?rnd=10B04495FF086FBE853C0C5DFE0DD163&req=doc&base=ROS&n=327803&dst=100864&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100009&REFDOC=259195&REFBASE=PBI&stat=refcode%3D10881%3Bdstident%3D100864%3Bindex%3D15&date=13.03.2020) Федерального закона №214-ФЗ.

7.5. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему Договору.

Нарушениями сроков внесения платежей Участнику долевого строительства являются:

7.5.1. просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участнику долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

7.5.2. систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца в случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим Договором период.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по вине Участника долевого строительства Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства, понесенные в рамках настоящего Договора затраты и расходы.

7.7. При расторжении настоящего Договора или при одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение в собственность Квартиры.

7.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.9. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения настоящего Договора), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

В случае расторжения/признания недействительным настоящего Договора по любому основанию, возврат перечисленных на счет эскроу в порядке оплаты по настоящему Договору кредитных денежных средств осуществляется путем их перечисления на открытый в Банке счет Участника долевого строительства **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** в соответствии со ст. 15.5 Федерального закона 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".

Адрес электронной почты Банка для направления органом регистрации прав в соответствии с п. 9 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" уведомления о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации Договора: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru.

1. **ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

8.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с момента ее передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года с даты подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

8.2. Квартира должна соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.3. Застройщик вместе с Квартирой обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, которая содержит необходимую и достоверную информацию:

– о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования;

– о сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

8.5. При обнаружении недостатков Квартиры в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (заказным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участником самостоятельно, в том числе на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети Интернет.

8.6. По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Квартиры. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления. Осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы Застройщика. По результатам совместного осмотра Квартиры составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения выявленных недостатков. Извещение направляется посредством электронной связи на телефон или электронную почту Участник долевого строительства, указанные им в акте о выявленных недостатках.

8.7. При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования таких разногласий путем переговоров любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы Застройщика. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты проведения осмотра.

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

8.7. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд только в случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок.

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

8.8.1. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд только в случае отказа либо бездействия Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично, либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок.

8.8.2. Застройщик вправе не исполнять требования Участника долевого строительства в части, превышающей обоснованные требования, соответствующие реальному объему имеющихся недостатков (дефектов). Неисполнение таких необоснованных требований не является нарушением условий настоящего Договора и норм действующего законодательства со стороны Застройщика и является гарантией защиты Застройщика от недобросовестных действий Участник долевого строительства.

8.9. Если Застройщик не устранит выявленные недостатки (дефекты), то Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд.

8.10. Стороны могут согласовать иной порядок и сроки устранения нарушений путем заключения двустороннего Соглашения.

8.11. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в её 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 также если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации Квартиры, правил и условий её эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.11.1. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие повреждения Квартиры и ее частей, вызванных внешними воздействиями (затоплением, пожаром и другими стихийными бедствиями).

8.12. При отчуждении в течение гарантийного срока зарегистрированного права собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязан уведомить нового собственника письменно (или включить в договор купли-продажи Квартиры) информацию об ограничениях, определенных настоящим разделом.

1. **УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора в полном объеме. Переуступка прав требования оформляется соглашением, заключенным между прежним и новым Участником долевого строительства. К Соглашению об уступке прав требования должен прилагаться акт приема-передачи документации от прежнего Участника новому Участнику долевого строительства.

9.2. Уступка Участнику долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

9.3. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.4. При уступке права требования по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика в срок не менее пятнадцати рабочих дней до даты заключения такого соглашения о предстоящей уступке с предоставлением проекта соглашения.

9.5. Новый Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику хорошо читаемую копию зарегистрированного соглашения об уступке права требования (с полными реквизитами для идентификации и связи с новым Участнику долевого строительства) в течение пяти дней с даты регистрации такого соглашения.

В случае уступки прав требования по настоящему Договору прежний Участник долевого строительства обязан уведомить нового Участник долевого строительства об ограничениях и обременениях Квартиры, о размере произведенной оплаты и об иных фактах, могущих повлиять на заключение соглашения об уступке права требования и дальнейшую реализацию таких прав, а также передать новому Участнику долевого строительства документы, необходимые для дальнейшей государственной регистрации права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства не имеет права производить уступку права требования убытков, неустойки (пени, штрафа и т.д.) по настоящему Договору отдельно от остальных прав и обязанностей.

Уступка права требования производится с письменного подтверждения Застройщика о состоявшемся уведомлении о предстоящей уступке с указанием суммы произведенной оплаты по настоящему Договору. В соглашении об уступке права требования прежний Участник долевого строительства обязан указать условия и формы расчетов по настоящему Договору.

9.6. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем Эскроу-счета, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору Эскроу-счета, заключенному прежним Участником долевого строительства. В случае необходимости Стороны соглашения об уступке права требования по настоящему Договору должны самостоятельно уведомить эскроу-агента об изменении депонента по договору счета эскроу.

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

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность согласно действующему законодательству РФ, 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.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора относятся: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям строительства; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законном порядке, боевые действия, террористические акты; инфляционные и девальвационные процессы, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более одного месяца, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

11.2. В отношении своих персональных данных, а также персональных данных членов его семьи Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» свое согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам исключительно в целях заключения и исполнения настоящего Договора.

11.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым:

- уведомлен и согласен с тем, что земельный участок, указанный в п. 1.9. настоящего Договора, может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования с ним; выражает свое согласие на образование земельного участка под конкретным домом, в котором располагается Квартира, раздел, объединение, выдел (изменение границ, уменьшение площади) и иные необходимые действия в отношении земельных участков на усмотрение Застройщика, в том числе на совершение действий, необходимых для государственной регистрации права собственности или аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки;

- уведомлен и согласен с тем, что Жилой дом, в котором находится Квартира и сама Квартира могут быть изменены по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Жилого дома может быть уменьшена или увеличена, материалы окон, дверей, форма, вид и размер оконных проемов и лоджий могут быть изменены по результатам изменений проектной документации. Корректировка проектной документации, получившая положительное заключение экспертизы (при необходимости) не считается недостатками. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Квартиры, не считаются недостатками;

- согласен на регистрацию права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства.

11.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объёме. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

11.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.6. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган регистрации прав на недвижимое имущество даст заключение о невозможности оформления права собственности Участник долевого строительства или третьих лиц на Квартиру в порядке и на условиях настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями законодательства, а также органа регистрации прав, в том числе путем подписания соответствующих дополнительных соглашений.

11.7. Стороны будут стремиться разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При невозможности разрешения указанных споров путем переговоров они будут переданы для разрешения в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, при этом стороны договорились установить территориальную подсудность по адресу Квартиры.

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

11.9. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего Договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а также с использованием средств почтовой, телеграфной, факсимильной и электронной связи (помимо случаев, специально оговоренных в законодательстве и настоящем Договоре).

11.10. Настоящий Договор составлен в **двух** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11.11. Настоящий Договор имеет следующие приложения, которые являются его неотъемлемой частью: Приложения № 1: План этажа и план Квартиры; Приложение № 2: Состав Квартиры и ее проектные технические характеристики; Приложения № 3: Перечень общестроительных и специальных работ, которые производятся в Квартире.

**12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Застройщика:**  **ООО "СЗ "ПЕРСПЕКТИВА"**  690106, Владивосток, проспект Красного знамени,  д. 3, этаж 7, офис 6  2543128896/254001001  ОРГН 1182536029169  р\сч 40702810050000033906  ПАО СБЕРБАНК  к\сч 30101810600000000608  БИК 040813608  **Тел.** +7 (423) 202-51-55  **E-mail:** perspektiva-stroy@list.ru  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** **Дудченко Д.К. /** | **Участник долевого строительства:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** Место для ввода текста.**/** |

**Приложение №1**

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома

№ КУН/ДДУМесто для ввода текста. от Место для ввода даты.

**Расположение квартиры на поэтажном плане Жилого дома**

**План этажа на отметке** Место для ввода текста. **,**

**в осях** Место для ввода текста.

**- Жирным шрифтом на Плане выделены границы Квартиры**

|  |  |
| --- | --- |
| От Застройщика:  **ООО "СЗ "ПЕРСПЕКТИВА"**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **Дудченко Д.К.** / | Участник долевого строительства:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Место для ввода текста./ |

**Приложение №2**

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома

№ КУН/ДДУМесто для ввода текста. от Место для ввода даты.

**СОСТАВ КВАРТИРЫ И ЕЕ ПРОЕКТНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Проектный (условный) номер на время строительства | Место для ввода текста. |
| 2. | Жилая площадь квартиры, кв. м | Место для ввода текста. |
| 3. | Количество лоджий | Место для ввода текста. |
| 4. | Этаж | Место для ввода текста. |
| 5. | Площадь лоджии, кв. м | Место для ввода текста. |
| 6. | Общая площадь квартиры, кв. м | Место для ввода текста. |
| 7. | Назначение | жилое |

|  |  |
| --- | --- |
| От Застройщика:  **ООО "СЗ "ПЕРСПЕКТИВА"**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **Дудченко Д.К.** / | Участник долевого строительства:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Место для ввода текста./ |

**Приложение №3**

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома

№ КУН/ДДУМесто для ввода текста. от Место для ввода даты.

**ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫХ И СПЕЦИАЛЬНЫХ РАБОТ**

**В КВАРТИРЕ:**

* **Санитарно-технические работы и оборудование – выполняется собственником помещения;**
* **Монтаж сетей холодного водоснабжения – производится Застройщиком без установки сантехнических приборов и оборудования;**
* Установка межкомнатных дверей и - выполняется Участником долевого строительства;
* Установка входной двери – металлическая, выполняется Застройщиком;
* Канализация – выполняется монтаж стояков с отводами Застройщиком. На отводах устанавливаются заглушки.
* Сантехоборудование – ванны, раковины, унитазы, смесители и т.п. Застройщиком не устанавливаются.
* Внутренние стены и перегородки – выполняются из штучных материалов (по типу андезитобазальтовых блоков или аналогичный материал) участником долевого строительства по рекомендованной планировке;
* Отделка стен – выполняется участником долевого строительства;
* Отделка стен уборных и санузлов – выполняется Участником долевого строительства по своему усмотрению;
* Отделка потолков - выполняется Участником долевого строительства.
* Монтаж системы электроснабжения – выполняется Застройщиком только для системы электрического отопления;
* Стяжка с шумоизоляцией полов в помещениях квартир - выполняется участником долевого строительства в соответствии с рекомендуемым составом конструкции пола;
* Финишное покрытие полов, стен и перегородок - выполняется Участником долевого строительства;
* Окна и наружные витражи выполняются из алюминиевого профиля с двухкамерными стеклопакетами Застройщиком, внутренние витражи – из ПВХ профилей с однокамерным стеклопакетом;
* Откосы оконных проемов в жилых помещениях – выполняются участником долевого строительства;
* Отопление – монтаж электрических конвекторов. Конвекторы – устанавливаются собственниками Квартир;
* Горячее водоснабжение – обеспечение потребителей горячей водой в здании осуществляется от индивидуальных емкостных водонагревателей. Водонагреватели устанавливаются собственниками Квартир.

**В ИНЫХ МЕСТАХ:**

* Полы в помещениях общего пользования, площадки лестниц, в том числе открытого балкона – керамогранит (или аналогичный материал) выполняется Застройщиком, цветовое решение полов определяется Заказчиком;
* Сбор твёрдых бытовых отходов организуется на специальной площадке, расположенной на придомовой территории, оборудованной мусоросборниками (контейнерами) в соответствии с санитарными нормами.
* Двери – металлические, устанавливает Застройщик;
* Потолки – затирка, выравнивание, отделка силами Застройщика;
* В технических помещениях стены окрашиваются, покрытие пола устраивается из бетона, потолки окрашиваются – выполняет Застройщик;
* В помещениях хранения автомашин отделка стен и потолков – водоэмульсионная окраска, полы бетонные, шлифованные.
* В лестничных клетках, тамбурах и лифтовых холлах автостоянки отделка стен и потолков – водоэмульсионная окраска.

|  |  |
| --- | --- |
| От Застройщика:  **ООО "СЗ "ПЕРСПЕКТИВА"**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ **Дудченко Д.К.**/ | Участник долевого строительства:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Место для ввода текста./ |