**ДОГОВОР №**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Уссурийск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**ООО "Созвездие Специализированный застройщик"**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Сокольникова Павла Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
	1. **Земельный участок** - земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, кадастровый номер 25:34:017001:15697, площадью 2481 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир здание – магазин, почтовый адрес ориентира: г. Уссурийск, ул. Ленина, 134-А.
	2. **Жилой дом** – многоквартирный дом, в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: адрес (местоположение) установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка; ориентир здание- магазин; участок находится примерно в 4 м, по направлению на юг от ориентира; почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Ленина, дом 134-А (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).
	3. **Объект долевого строительства/** **Объект** – жилое помещение, входящее в состав Жилого дома и подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.
	4. **Общее имущество -** помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.
	5. **Банк** – АО «Банк ДОМ.РФ».
	6. **Банк-кредитор** – кредитная организация, включая АО «Банк ДОМ.РФ», предоставляющая денежные средства Участнику для приобретения Объекта.
	7. **Общая жилая площадь Объекта (проектная)** - состоит из суммы площадей жилых комнат и указана в Проектной декларации и Приложении № 1 к Договору.
	8. **Общая площадь** **Объекта** **(проектная)** определяется в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, состоит из суммы площадей всех частей Объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением лоджии, применяется для регулирования жилищных отношений Участника и указана в Приложении № 1 к Договору.
	9. **Общая приведенная площадь Объекта (проектная**) состоит из суммы площадей всех частей Объекта, включая площадь лоджии с понижающим коэффициентом, установленными федеральным органом исполнительной власти, и указана в Приложении № 1 к Договору. Применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью (проектной).
	10. **Общая приведенная площадь Объекта** состоит из суммы площадей всех частей Объекта, включая площадь лоджии с понижающим коэффициентом, установленным федеральным органом исполнительной власти, определенная по результатам кадастровых работ (обмеров) в отношении Объекта, и может иметь отклонения как в большую, так и в меньшую стороны, что влечет за собой соответствующий перерасчет Цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора.

Если Общая приведенная площадь Объекта будет меньше или больше Общей приведенной площади Объекта (проектной), то либо Застройщик возвращает Участнику долевого строительства излишне перечисленные денежные средства, либо Участник долевого строительства производит доплату за фактическое превышение площади в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

Изменение Общей приведенной площади Объекта по окончании строительства по отношению к Общей приведенной площади Объекта (проектной), как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, признается Сторонами допустимым и не является отступлением от условий Договора.

При определении Общей приведенной площади не учитываются любые отделочные работы, возведенные перегородки/стены, вертикальные канализационные стояки, стояки холодного и/или горячего водоснабжения, закрытые ограждающими конструкциями (фальш-перегородками) и любые иные работы, влияющие на площадь Объекта.

Общая приведенная площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Общей приведенной площадью Объекта (проектной).

**1.11. Допустимое изменение общей площади Объекта** – изменение общей площади Объекта как в большую, так и в меньшую сторону не более чем на 5 %.

**1.12. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору**:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 775 86 86.

1. **ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ**

**ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

* 1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).
	2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).
	3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:
		1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.
		2. Разрешения на строительство № 25-311000-37-2023 от 20.06.2023 г., выданного Управлением градостроительства администрации Уссурийского городского округа.
		3. Договора аренды земельного участка № 282/18-спв от 20.08.2018, номер государственной регистрации 25:34:017001:15697-25/005/2018-1 от 27.09.2018.
		4. Опубликования, размещения в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации: https://наш.дом.рф/.
	4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.
	5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на нем Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.
1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.
	2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право

[Вариант 1 (один Участник) собственности]

[Вариант 2 (для супругов) общей совместной собственности]

[Вариант 3 (для двух и более Участников) общей долевой собственности на Объект: у Участника [●] в размере [●] доли в праве, у Участника [●] в размере [●] доли в праве]

на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

3.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**
	1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**) рублей**, НДС не облагается.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п. 4.9 Договора.

* 1. Стоимость одного квадратного метра составляет – \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра является фиксированной и изменению не подлежит.

Расчет стоимости 1 м² определяется как Цена Договора, поделенная на Общую приведенную площадь Объекта (проектную) на дату заключения Договора.

4.3. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом о Долевом Участии и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент**: АО «Банк ДОМ.РФ».

**Счет эскроу**: Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, не позднее даты открытия счета эскроу.

**Бенефициар**: Застройщик.

**Депонент:** Участник.

**Депонируемая сумма**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

**Срок условного депонирования денежных средств** - 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы** (Цены Договора) на счет эскроу: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

За счет собственных средств

[●] рублей 00 копеек Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

Рассрочка платежа

[Первый платеж - [●] рублей - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Последний платеж - [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года.]

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа на срок более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

За счет кредитных средств

[●] рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

[●] рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком [●], являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №[●] от [●]), адрес место нахождения: [●], ОГРН [●], ИНН [●] (именуемый далее «Банк-кредитор») на основании Кредитного договора № [●] от [●] года, заключенного между Участником и Банком-кредитором, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования участника долевого строительства, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств Банка-кредитора, находятся в залоге Банка-кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости. [Если права залогодержателя по договору залога прав требования участника долевого строительства удостоверяются закладной, в этой закладной указываются реквизиты залогового счета в случае заключения договора залога прав по договору банковского счета.]

Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк-кредитор, а залогодателем – Участник.

Государственная регистрация возникающего залога прав требования участника долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге у Банка-кредитора, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка-кредитора.

Участник обязуется информировать Банк-кредитор о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

В случае передачи Застройщиком на государственную регистрацию документов для регистрации Права собственности Участника и исполнения Участником своих обязательств перед Банком-кредитором по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

4.4. Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке (эскроу агент) счет эскроу.

4.5. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по Дог. № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_\_ г. за жилое помещение условный ном. \_\_\_\_, НДС не облагается*».

Любые расходы, связанные с осуществлением Участником платежей по оплате Цены Договора, не включены в Цену Договора и обеспечиваются им за свой счет. После совершения платежа Участник обязан предоставить Застройщику копию платежного поручения с отметкой банка об исполнении.

4.6. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.7. [С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет в Уполномоченный банк (эскроу-агент) на адрес электронной почты:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ скан-копию или электронный образ настоящего Договора и электронного документа, содержащего регистрационную запись Органа регистрации прав, о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.] ИЛИ

[С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет в Уполномоченный банк (эскроу-агент) на адрес электронной почты:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и в Банк-кредитор, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ скан-копию или электронный образ настоящего Договора и электронного документа, содержащего регистрационную запись Органа регистрации прав, о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по Договору в силу закона в пользу Банка в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.]

4.8. В Цену Договора не включены и оплачиваются Участником самостоятельно за свой счет:

- нотариальные тарифы и сборы (в случае если при оформлении Договора потребуется совершение каких-либо нотариальных действий, в том числе зачисление Застройщиком денежных средств и процентов за пользование ими в депозит нотариуса);

- государственная пошлина, подлежащая оплате Участником за регистрацию Договора, дополнительных соглашений или соглашений о расторжении Договора (если такие дополнительные соглашения или соглашения о расторжении инициированы Участником или необходимость их оформления возникла по вине Участника), государственная пошлина за регистрацию права собственности Участника на Объект;

- любые расходы Участника связанные с оформлением Договора и права собственности Участника на Объект;

- платежи, пошлины, связанные с оформлением кадастрового /технического паспортов, экспликаций и прочих документов необходимых для оформления права собственности Участника.

4.9. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая Общая приведенная площадь Объекта может отличаться от Общей приведенной площади (проектной), указанной в Приложении №1 к Договору.

Если Общая приведенная площадь Объекта (фактическая) увеличивается, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней на основании уведомления Застройщика.

Если Общая приведенная площадь (фактическая) Объекта долевого строительства уменьшается, то Застройщик возвращает излишне уплаченные денежные средства на основании соответствующего заявления Участника с указанием реквизитов для перечисления.

Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до подписания Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

4.10. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора и/или сроков внесения доплаты в порядке, установленном п. 4.9. Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, если иной размер неустойки не будет предусмотрен действующим на момент просрочки законодательством Российской Федерации.

4.11. В случае отказа Уполномоченного банка (эскроу-агента) от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, предусмотренным абзацем 2 и 3 пункта 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 указанного Федерального закона.

1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**
	1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома - 31 мая 2025 года. (далее – «**Срок Передачи Объекта**»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – 4 (Четвертый) квартал 2024 года.

* 1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.
	2. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.
	3. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.
	4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, направлением по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручением Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.
	5. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика(п. 5.5 настоящего Договора)осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

* 1. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

* 1. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении установленного законом срока со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.
	2. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта (установленного в п. 5.6 Договора), и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.
	3. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.
	4. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.
	5. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.
1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
	1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.
	2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

* 1. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства в Жилом доме.

Гарантийный срок, установленный в Договоре, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником самостоятельно.

* 1. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
	2. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. 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 Участник имеет право предъявить иск в суд.
	3. В случае, если Объект построен с отступлениями от условий Договора и/или обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником срок для устранения недостатков Объекта, как выявленных при приемке Участником Объекта, так и выявленных в течение гарантийного срока, составляет 3 (три) календарных месяца. Застройщик вправе произвести устранение недостатков в более короткие сроки.
1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
	1. Обязанности Участника:
		1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.
		2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора.
		3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.
		4. С даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) нести бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – «**Управляющая Организация**»).

* + 1. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.
		2. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания Передаточного акта.
		3. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.
		4. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика, [а также Банка-кредитора в случае единовременной оплаты Цены Договора с помощью заёмных средств (ипотека)] и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей от Цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, 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 с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

* + 1. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.7.1.8 настоящего Договора.
		2. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.
		3. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 5 000 (пять тысяч) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

* + 1. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.
		2. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.
	1. Обязанности Застройщика:
		1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.
		2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.
		3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.
		4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.
		5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.
	2. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.
1. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**
	1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).
	2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.
	3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.
	4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.
2. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**
	1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
	2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 10 (Десять) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.
3. **СРОК** **ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
	2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
	3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.
	4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
	5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.
	6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.
4. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.
	2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
	3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.
	4. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде электронного письма, заказного письма, телеграммы с уведомлением, направленным в соответствии с реквизитами, указанными в п. 12 Договора.
	5. Сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, предложение о внесении изменений в Договор в части сведений о сроке передачи Застройщиком Объекта и его принятия Участником, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, могут быть направлены Участнику по адресу электронной почты, указанному в п. 12 Договора.
	6. Ответы на любые запросы Участника будут направлены Застройщиком по адресу электронной почты Участника, указанному в п. 12 Договора, если только в запросе не будет указания на предоставление документа в оригинале.
	7. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: для Застройщика и для - Участника.

Если подписание электронно:

Настоящий Договор (включая приложения к нему) оформлен в виде электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Участника и уполномоченного лица Застройщика, и в соответствии со ст. 6 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» признается равнозначным договору на бумажном носителе, подписанному собственноручными подписями Сторон и заверенному печатью Застройщика, и в случае возникновения споров из Договора является надлежащим доказательством.

Стороны признают, что протокол подписания и передачи документа в электронном виде, содержащий информацию о квалифицированных сертификатах ключей проверки электронной подписи Сторон на Договоре, является документальным подтверждением факта подписания Договора Участником и уполномоченным лицом Застройщика и является надлежащим доказательством подтверждения заключения Договора.

* 1. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта. План Объекта

- Приложение № 2 – Перечень отделочных и инженерно-технических работ

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**ООО «Созвездие СЗ»Юридический адрес: 692503, Россия, г. Уссурийск, ул. Ленина, дом 134А, пом. 26ИНН/КПП: 2511103715/ 25110100 1Банк: АО «Банк ДОМ.РФ»Расчетный счет: 40702810900580040745к/с 30101810345250000266БИК 044525266ИНН Банка получателя: 7725038124Адрес для направления корреспонденции: 690002, Приморский край, г. Владивосток, Океанский проспект, 131в, офис 401Адрес эл. почты: adm@vostok-d.ru**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **Участник:**гр. РФ [●],года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан [●] код подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по адресу: [●],почтовый адрес: (если отличается от регистрации)тел.: [●]адрес эл. почты: [●]Адрес для направления корреспонденции: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г.

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА**

|  |
| --- |
| **Основные характеристики Жилого дома:**  |
| **Жилой дом:** | **Многоквартирный дом** |
| **Вид:** | **Многоквартирный дом** |
| **Назначение:** | **Жилое здание** |
| **Этажность:** | **9** |
| **Общая площадь здания (кв.м.):** | **3534,68** |
| **Материал наружных стен и каркаса:** | **Стеновые панели****толщиной 370 мм заводского изготовления, облицованные керамической плиткой** |
| **Материал поэтажных перекрытий:** | **пустотные****плиты толщиной 220 мм** |
| **Материал перекрытий лоджий:** | **Полнотелые железобетонные балконные плиты толщиной 200 мм** |
| **Класс энергоэффективности:**  | **«В+» (Высокий)** |
| **Сейсмичность района:** | **6,0 баллов.** |
| **Основные характеристики Объекта:** |
| **Назначение:** | **Жилое**  |
| **Условный номер Объекта:** |  |
| **Номер этажа Жилого дома:** |  |
| **Жилые комнаты:** | **Количество** |  | **Общая жилая площадь, кв.м** |  |
| **Вспомогательные помещения:**  | **Количество** |  | **Общая площадь, кв.м**  |  |
| **Площадь лоджии с учетом коэфф. 0,5, кв.м.:** |  |
| **Площадь лоджии без учета коэфф. кв.м.:** |  |
| **Общая площадь Объекта (проектная), кв.м.:** |  |
| **Общая приведенная площадь (проектная), кв.м** |  |

**План Объекта**

**Местоположение Объекта на [●] этаже Жилого дома**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик: Участник:**

**Генеральный директор гр.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**

**к Договору № \_\_\_ участия в долевом строительстве**

**от \_\_.\_\_.202\_ г.**

**ПЕРЕЧЕНЬ ОТДЕЛОЧНЫХ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ РАБОТ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Виды работ** | **Содержание работ** |
|  | Состав отделочных работ | Объект передается без отделки (пол и потолок – поверхность плиты перекрытия, неоштукатуренная поверхность стен) |
|  | Дверные проёмы | 1. Входная дверь -металлическая, с одним замком.2. Межкомнатные двери не устанавливаются. |
|  | Сантехнические работы | 1. Холодное водоснабжение централизованное по проекту. На отводе от стояка устанавливается: кран, фильтр, регулятор давления и счётчик воды с импульсным выходом, а также шаровой кран для подключения устройства внутриквартирного пожаротушения (УВП). Внутриквартирная разводка не выполняется.
2. Прокладка трубопроводов отопления до мест установки приборов отопления в соответствии с проектом. Установка отопительных приборов.
3. Горячее водоснабжение отсутствует.
4. Канализация централизованная по проекту; на стояках предусмотрен отвод на Объект. Внутриквартирная разводка не выполняется. Устройство ревизионного сантехнического люка.
 |
|  | Электротехнические работы | 1. Электросчётчик с коммерческим учетом электроэнергии, УЗО, вводной и групповые автоматы, в соответствии с проектом, устанавливаются в поэтажном шкафу (УЭРМ).
2. Устройство 1-й розетки.
3. Подключение 1 лампы освещения с установкой выключателя.
4. Внутриквартирная разводка не выполняется.
 |
|  | Вентиляция | Естественная приточно-вытяжная вентиляция.Предусмотрены корзины для наружных блоков системы кондиционирования. |
|  | Световые проемы | Заполнение ПВХ блоками, оборудованными фурнитурой, в соответствии с проектной документацией, подоконные доски не поставляются и не устанавливаются; остекление лоджий – в соответствии с проектной документацией. |
|  | Внутренние межкомнатные перегородки:  | В соответствии с проектной документацией. |
|  | Полы  | 1. В сан.узле – гидроизоляция.
2. В остальных помещениях – устройство цементно-песчаной стяжки с шумоизоляцией.
 |
|  | Слаботочные сети | Выполняется установка извещателей пожарной сигнализации. |
| Отделка Объекта выполняется Участником самостоятельно по отдельному дизайн проекту с соблюдением всех требований технических регламентов и нормативно-технической̆ документации. |

**Общестроительные работы МОП**

Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, внутренние отделочные работы мест общего пользования (лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп жилых секций 1-го этажа, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и межквартирные коридоры, внутренние лестницы жилой части, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифта, слаботочные системы и системы автоматики, системы противопожарной защиты, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта. Мусоропровод в Жилом доме не предусмотрен. На территории будут укомплектованы контейнеры для раздельного сбора и сортировки мусора.

Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудования, указанных в характеристиках, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемого объекта и увеличения его цены.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки дома, нормального износа Объекта или ее частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником (или иными лицами) Объекта, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**ООО “Созвездие СЗ”**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **Участник:**гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |