**ДОГОВОР № «Договор»**

**участия в долевом строительстве**

г. Сургут «дата»

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строй Актив» (сокращенное наименование - ООО СЗ «Строй Актив»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Птицына Василия Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**«ФИО\_1»**, «паспортные\_данные\_1»,

**«ФИО\_2»,** «паспортные\_данные\_2»,

именуем«Окончание» в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны»**, а по отдельности «Сторона», руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Многоквартирный жилой дом (далее по тексту – «Дом», а также «Объект») – объект капитального строительства «**Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: ХМАО-Югра, Сургутский район, г.п. Барсово, пгт. Барсово, ул. Майская»**, строящийся Застройщиком на основании разрешения на строительство № 86-86:03-21-2023 от 24.04.2023 г., выданного Администрацией Сургутского района.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 86:03:0051603:695, площадью 4 709,0 кв.м., расположенном по адресу (адрес строительный, после завершения строительства Дому, в установленном порядке, будет присвоен почтовый адрес): **пгт. Барсово, городское поселение Барсово, Сургутский район, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра**. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 11 от 15.12.2022 г., заключаемого по результатам торгов, на основании протокола от 31.10.2022 №7, заключенного между Застройщиком как Арендатором и Администрацией городского поселения Барсово как Арендодателем, о чем в едином государственном реестре недвижимости 27.12.2022 года сделана запись регистрации № 86:03:0051603:695-86/056/2022-2

1.2. Объект долевого строительства (далее - Квартира) – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав указанного Дома, строящееся (создаваемое) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3. Общая проектная площадь квартиры - состоит из суммы площади всех частей Квартиры с учетом площади лоджий, веранд, балконов, террас.

1.4. Общая площадь квартиры - состоит из суммы площади всех частей Квартиры, за исключением площади лоджий, веранд, балконов, террас, подлежащая после ввода Дома в эксплуатацию, при постановке Квартиры на кадастровый учет, внесению в Единый государственный реестр недвижимости (ч.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ).

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру, входящую в состав Дома, основные характеристики которых указаны в п. 2.2 Договора и в Приложении № 1 к Договору, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру у Застройщика в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

2.2. Участнику долевого строительства, при условии выполнения обязательства по оплате цены Договора (стоимости Квартиры), подлежит передаче входящий в состав Дома, имеющего следующие характеристики (основные характеристики многоквартирного дома):

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Назначение | Этажность | Общая площадь Дома, кв. м | Материал наружных стен | Материал перекрытий | Класс энергоэффективности | Класс сейсмостойкости |
| Жилой дом | 8, в том числе 1 подземный этаж | 6455,70 | С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов | Монолитные железобетонные | А  (высокий) | данный показатель в регионе строительства не предусматривается |

Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), со следующими характеристиками (основные характеристики жилого помещения):

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Строительный номер квартиры** | **№ секции** | **Этаж** | **Количество и площадь**  **комнат, вспомогательных помещений, лоджий, веранд, балконов, террас** | **Общая площадь квартиры**  (без учета площади лоджий, веранд, балконов, террас) **(кв.м.)** | **Общая проектная площадь квартиры (кв.м.)** | **Стоимость квартиры, руб.** |
| «номер\_квартиры» | «секция» | «этаж» | «колство\_и\_площадь\_комнат\_вспомогательн» | «площадь\_без\_лп» | «площадь\_с\_лп» | «сумма» |

2.3. В ходе строительства строительный номер Квартиры может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке, при этом место расположения Квартиры не изменится.

2.4. Объект долевого строительства является жилым помещением, предназначенным для проживания граждан. Технические характеристики Квартиры определяются в соответствии с проектной документацией на Дом. Участник долевого строительства ознакомился с планировкой и расположением Квартиры на этаже (Приложение № 1 к настоящему Договору), предоставляемой Застройщиком в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

2.5. Квартира передается с выполнением следующих видов отделочных работ:

*стены*: железобетонные элементы стен без штукатурки и шпаклевки;

*межкомнатные перегородки* установлены;

*потолки*: железобетонная поверхность без шпаклевки (отделки);

*полы*: железобетонная поверхность без стяжки, без укладки чистого пола, в санузлах ˗ гидроизоляция;

*столярные изделия*: окна ˗ двухкамерный стеклопакет, металлопластиковые, без установки подоконников и без оштукатуривания откосов; балкон или лоджия ˗ металлопластиковые, однокамерный стеклопакет; входная дверь ˗ металлическая с установленным замком; межкомнатные двери и коробки не устанавливаются;

*инженерное оборудование квартиры:* установка радиаторов отопления; в объект долевого строительства заведены точки подключения к инженерным сетям холодного, горячего водоснабжения, канализации и электроснабжения, без разводки по помещениям объекта долевого строительства, без установки смесителей, санфаянса (ванн, раковины, мойки, унитаза и т.п.), с установкой в соответствии с проектными решениями приборов учета (счетчиков) горячей и холодной воды, электрической энергии.

2.6. Общая площадь Квартиры, указанная в п. 2.2 Договора, может незначительно отличаться от окончательной площади Квартиры. Стороны признают, что в связи с4 неизбежной строительной погрешностью и допустимыми техническими регламентами отклонения фактического расположения стен и перегородок от осевых линий согласно проектной документации, фактическая общая площадь объекта долевого строительства может отличаться от общей площади, указанной в договоре. Указанные расхождения не признаются сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Квартиры, иными недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Квартиры.

Если в соответствии с обмерами кадастрового инженера, на момент ввода в эксплуатацию Дома, фактическая площадь Квартиры (без учета площади лоджий, веранд, балконов, террас), будет отличаться от соответствующей договорной площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, менее чем на 5% в большую или меньшую сторону, то стоимость Квартиры не подлежит изменению.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства изменится более чем на 5%, то по заявлению соответствующей Стороны, цена Договора подлежит перерасчету. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%. При определении размера доплаты или возврата средств Стороны будут исходить из расчета цены кв.м., определенного путем деления цены настоящего договора на общую приведенную площадь квартиры (состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5, балкона, террасы с понижающим коэффициентом 0,3).

Расчеты согласно настоящему пункту должны быть произведены в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента подписания сторонами акта приема-передачи, согласно п. 4.1 настоящего Договора или составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи, согласно п. 6.6 настоящего Договора.

2.7. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Квартиру в Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома (общие помещения Дома, несущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры Дома) и земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома.

2.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что проектные характеристики многоквартирного дома могут быть изменены по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на осуществление в будущем кадастровых работ (межевание) по преобразованию путем перераспределения или раздела земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в результате чего будет образован под Домом новый земельный участок, при этом площадь нового земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства также выражает свое согласие Застройщику на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено. Участник долевого строительства согласен с тем, что права Застройщика на земельный участок под Объектом долевого строительства могут быть переданы в залог третьим лицам.

Указанные в настоящем пункте Договора действия являются правом, а не обязанностью Застройщика.

Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.2. настоящего договора.

2.9. Проектная декларация на Дом размещена в единой информационной системе жилищного строительства.

2.10. До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию.

**3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Стоимость Квартиры (цена Договора) составляет **«сумма\_с\_прописью»**. НДС не облагается.

3.2. Участник долевого строительства обязуется до ввода Дома в эксплуатацию перечислить денежные средства в счет уплаты цены Договора на специальный эскроу счет, открываемый в банке (эскроу-агенте) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефон:(3452)592-447;

Депонент: «ФИО\_1»;

Бенефициар: ООО СЗ «Строй Актив»;

Депонируемая сумма: «сумма\_с\_прописью»

Срок условного депонирования денежных средств: до 01.04.2025 года.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с законом №214-ФЗ, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации в соответствии с законом №214-ФЗ вышеуказанной информации.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ об открытии невозобновляемой кредитной линии от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п.12.9 указанного договора, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Югорском отделении № 5940 ПАО Сбербанк;

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: ООО СЗ «Строй Актив» ИНН 8602288976 КПП 860201001 р/счет 40702810267170008922 в Западно-Сибирский Банк ПАО «Сбербанк России» к/счет 30101810800000000651 БИК 047102651.

3.3. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

3.3.1. Участник долевого строительства оплачивает первоначальный взнос в следующем порядке:

- Денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства вносит за счет собственных средств в соответсвии с п. 3.3.3. Настоящего договора.

3.3.2. Участник долевого строительства оплачивает за счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – в соответствии с пп. 3.3.3 настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), (далее именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключаемому в городе Сургуте между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

3.3.3. 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытого в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в течение 5 (пяти) рабочих дней:

- 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.

3.3.4. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Участника долевого строительства.

3.4. Участнику долевого строительства предоставляется право досрочной оплаты стоимости либо части стоимости Квартиры, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.5. Обязанность Участника долевого строительства по оплате стоимости Квартиры считается исполненной в момент поступления денежных средств на счет эскроу.

3.6. Цена Договора может быть изменена в случае изменения цен, устанавливаемых или регулируемых уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления, влияющих на изменение стоимости строительства дома, а также в случае внесения Застройщиком изменений в техническую документацию относительно конструктивных решений, отделки фасадов и иных изменений в проектную и разрешительную документацию, которые приведут к увеличению затрат Застройщика, связанных с исполнением настоящего договора. При этом изменения цены Договора возможны только соразмерно неоплаченной части стоимости Квартиры, стоимость фактически оплаченных квадратных метров Квартиры изменению не подлежит.

Уведомление об изменении цены, по указанным выше основаниям, Застройщик направляет Участнику долевого строительства почтовым отправлением, по адресу, указанному в Разделе 13 настоящего Договора в течение 10 (десяти) календарных дней с момента такого изменения. В случае, если Застройщик не получит письменного возражения относительно предложенных изменений, в срок предусмотренный в направленном предложении (а при отсутствии такого срока – в течение 30 (тридцати) календарных дней), то с даты получения Участником долевого строительства указанного уведомления (или соответственно возврата Застройщику оператором почтовой связи уведомления) договор признается измененным в редакции Застройщика. При этом датой получения Участником долевого строительства уведомления будет являться соответствующая отметка в почтовом уведомлении о вручении или, соответственно, дата возврата Застройщику уведомления оператором почтовой связи.

**4. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

4.1. Застройщик обязуется выполнить все работы в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором и по окончании строительства и получении разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру, указанную в пункте 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи, согласно Разделу 6 настоящего Договора, а также справку о выполнении финансовых обязательств по настоящему Договору. При этом справка о выполнении финансовых обязательств выдается Участнику долевого строительства только после выполнения им обязательств, согласно пунктам 2.6, 3.2 и 3.3 настоящего Договора.

Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры или составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи, согласно п. 6.6 настоящего Договора.

При передаче Квартиры застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры. Предоставление инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства осуществляется по усмотрению Застройщика путем направления ее на адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанный в Договоре, и/или путем ее размещения на сайте Застройщика https://строй-актив и/или путем передачи Участнику долевого строительства 1 (одного) экземпляра на бумажном носителе.

4.2. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение о внесении изменений в настоящий Договор.

4.3. Застройщик обязуется производить работы в полном соответствии с проектной документацией, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, иными обязательными требованиями, обеспечивая соответствие указанным требованиям качества самой Квартиры.

**5. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Участник долевого строительства обязуется производить оплату стоимости Квартиры в размерах и порядке, установленных Разделом 3 настоящего Договора.

5.2. При cмене данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить об этом Застройщика, указав новые данные. В случае непредоставления или несвоевременного предоставления указанных данных обязательства Застройщика по направлению в адрес Участника долевого строительства определенных настоящим Договором писем, уведомлений (сообщений) и актов считаются исполненными надлежащим образом, если они направлены по адресу, указанному в настоящем Договоре.

5.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, Участник долевого строительства обязуется приступить к принятию Квартиры и подписать акт приема-передачи Квартиры.

5.4. После получения Квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Квартиру.

5.5. Участник долевого строительства обязуется после завершения строительства Жилого дома выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.7. Расходы, необходимые для регистрации настоящего Договора, регистрации изменений настоящего Договора, а также права собственности на Квартиру Участник долевого строительства несет в своей части. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

**6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ПРИЕМА КВАРТИРЫ**

6.1. Срок ввода Дома в эксплуатацию (получения разрешения на ввод в эксплуатацию) – не позднее 23.08.2024 года.

Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи 01 апреля 2025 года.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и единовременно уплатить оставшуюся цену договора в течение 7 рабочих дней. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение в порядке, предусмотренном п. 6.2 настоящего Договора.

6.2. После окончания полного цикла работ по строительству Квартиры и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик письменно сообщает Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче не позднее, чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Квартиры.

Датой получения сообщения о завершении строительства является получение сообщения о завершении строительства Участником долевого строительства в отделении почтовой связи. В случае, если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления указанного сообщения в отделение почтовой связи.

Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте https://строй-актив.

6.3. Участник долевого строительства получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры. В случае неявки Участника долевого строительства для передачи ему Квартиры в указанный срок, обязательство по передаче Квартиры считается исполненным с даты составления Застройщиком одностороннего акта в порядке, установленном п.6.6 настоящего Договора. Кроме того, при непринятии Квартиры в установленный настоящим договором срок, по причинам, не зависящим от Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены настоящего договора за каждый день просрочки, по день фактического принятия квартиры.

6.4. В случае наличия претензий относительно качества Квартиры до подписания акта приема-передачи Квартиры, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления двустороннего акта о дефектах, в котором указываются несоответствия Квартиры условиям Договора и иным требованиям, предусмотренным п. 10.1 настоящего Договора.

При этом, наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением (т.е. не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ), не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны указывают их перечень в акте приема-передачи для устранения Застройщиком.

6.5. После устранения Застройщиком дефектов Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика об устранении дефектов.

6.6. При уклонении Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи (в т.ч. неявки Участника долевого строительства для приемки Квартиры, необоснованном отказе в подписании акта приема-передачи Квартиры, ином бездействии участника долевого строительства) в срок, предусмотренный п. 6.3. или п.6.5. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели и/или порчи Квартиры переходит к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта.

6.7. Посещение Участником долевого строительства Квартиры до подписания им акта приема-передачи производится только в сопровождении представителя Застройщика. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каски). Ключи от Квартиры передаются Участнику долевого строительства в момент подписания акта приема-передачи.

Производство Участником долевого строительства или привлеченными им подрядными организациями каких-либо работ в Квартире до подписания акта приема-передачи не допускается.

Участнику долевого строительства до подписания акта приема-передачи запрещается врезка в инженерные системы (водоснабжения, канализация, вентиляция, электроснабжение) или их изменение без согласования с проектной и строительной (эксплуатирующей) организацией.

6.8. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора Застройщик не передает объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены настоящего договора в полном объеме. Такое отсутствие передачи объекта долевого строительства не является неисполнением обязательства по передаче объекта долевого строительства.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. За задержку расчетов по настоящему Договору (п.3.3) Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, действующей на день исполнения обязательства.

7.3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении настоящего Договора.

7.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом 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», при условии, что в отношении настоящего договора зарегистрировано либо имеется какое-либо обременение (например, залог в пользу банка и т.п.), Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет обеспечить государственную регистрацию прекращения такого обременения до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора, и принять все меры, необходимые для прекращения такого обременения.

В случае неисполнения Участником долевого строительства условий настоящего пункта Договора в части неисполнения обязанности по прекращению обременения в отношении настоящего договора до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязуется уплатить последнему неустойку за нарушение данного обязательства в размере 1% от цены Договора за каждый день просрочки, начиная со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора по день фактического исполнения обязательства, а именно прекращения обременения в отношении настоящего договора.

7.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

**8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Договор может быть изменен или дополнен по соглашению Сторон. Все изменения и/или дополнения должны быть совершены в письменной форме и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.2. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, в иных случаях прямо установленных договором, и в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

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

8.3. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Федеральным законом 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». В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по иным основаниям Застройщик вправе удержать из подлежащей возврату Участнику долевого строительства суммы компенсацию расходов Застройщика, связанных с исполнением настоящего Договора. Стороны согласовали, что размер таких расходов Застройщика составляет 5% от цены настоящего Договора, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

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

В случае наличия основанийдля расторжения Договора после ввода Объекта в эксплуатацию и раскрытия счета эскроу в соответствии с требованиями ч.6 ст.15.5 Закона датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства. Застройщик не несет ответственности в случае не предоставления, неполного и/или недостоверного предоставления Участником долевого строительства сведений о банковских реквизитах.

**9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного, природного характера, таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие природные явления, а также война, военные действия, блокада, забастовка, запретительные действия властей и акты государственных органов, возникшие во время действия настоящего Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

9.2. Если любое из таких обстоятельств непосредственно повлияло на исполнение обязательства в срок, установленный Договором, то этот срок соразмерно отодвигается на время действия соответствующего обстоятельства.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору обязана в письменной форме известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее 10 суток с момента их наступления/прекращения. Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права ссылаться на них в будущем.

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

**10. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

10.1. Качество Квартиры должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также условиям настоящего Договора и Приложения к нему.

Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию подтверждает соответствие оконченного строительством Дома и Квартиры проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

10.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Квартиры, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

10.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры, входящей в состав Дома.

10.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока в случае, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самими Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, а также в случае преднамеренного повреждения Квартиры со Стороны Участника долевого строительства и третьих лиц.

**11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

11.1. Любая информация, связанная с заключением и исполнением настоящего Договора, носит конфиденциальный характер и не может быть передана третьим лицам любой из Сторон без письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

11.2. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, а также для целей предоставления информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.3. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров обязателен. Срок рассмотрения претензии 60 (Шестьдесят) календарных дней с момента её получения.

В случае недостижения соглашения в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

11.4. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных Объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости», и иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

11.5. Участник долевого строительства не возражает против получения сообщений информационного и рекламного характера от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

11.6. После ввода Дома в эксплуатацию Участник долевого строительства не вправе производить любые работы, которые приведут к изменению архитектурных решений, предусмотренных проектной документацией, в том числе: установка кондиционера, замена окон, произведение остекления, не предусмотренного для данного Дома, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки. В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 3.1, кроме того, Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.

**12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Стороны обязуются совершить все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

12.2. Уступка прав требований Участником долевого строительства по Договору допускается только после полной оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры в порядке, установленном Гражданским законодательством РФ и возможна с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи. О заключении договора уступки Участник долевого строительства в обязательном порядке уведомляет Застройщика в течение 3 (трех) дней с момента подписания договора уступки и безотлагательно предоставляет Застройщику экземпляр договора уступки, прошедшего государственную регистрацию.

12.3. Договор составлен в электронном виде. Сторонами признается юридическая сила договора, подписанного аналогами собственноручной подписи.

12.4. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

12.4.1. Приложение № 1. Экспликации помещений (квартир).

**13. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО СЗ «Строй Актив»**  Юридический/почтовый адрес:  628416 Российская Федерация, Тюменская область,  Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Сургут, пр. Ленина 43, офис 1416  E-mail: [sa@straktiv.ru](mailto:sa@straktiv.ru) , тел.: 8(3462) 55-08-65  ИНН/ КПП: 8602288976/ 860201001  ОГРН 1188617014992  Р/с 40702810267170008922 в  Западно-Сибирское отделение  №8617 ПАО «Сбербанк» г. Тюмень  К/с 30101810800000000651, БИК банка 047102651  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.И. Птицын | **Участник долевого строительства:**  «ФИО\_1»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_«ФИО\_1»  «ФИО\_2»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_«ФИО\_2» |

**Приложение № 1**

**к Договору № «Договор» участия в долевом строительстве**

**от «дата»**

**Экспликация квартиры**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО СЗ «Строй Актив»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.И. Птицын** | **Участник долевого строительства:**  **«ФИО\_1»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_«ФИО\_1»  **«ФИО\_2»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_«ФИО\_2» |