## 

**ДОГОВОР № [●]**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Липецк «[●]» [●] 20[●]г.

***Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АДМИРАЛ"***, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице [●], действующего на основании доверенности № [●] от [●] г., с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации[[1]](#footnote-2) [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], 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 (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка), принадлежащий Застройщику на праве собственности, кадастровый номер 48:20:0000000:53112, площадью 29603 +/- 60 (двадцать девять тысяч шестьсот три) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк.
   2. **[Жилой дом** – **Многоквартирный многоэтажный жилой дом (Поз. [1])**, входящий в состав объекта капитального строительства: «Группа многоэтажных жилых домов: Многоквартирный многоэтажный жилой дом. Поз. 1. Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенным детским садом на 160 мест. Поз. 2. Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями. Поз. 3. (очередь 1)» - в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу:[Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, улица Тельмана] (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).][[2]](#footnote-3)
   3. **Объект долевого строительства/** **Объект** – жилое помещение (**квартира**)[[3]](#footnote-4) , подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.
   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 в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный 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 долевого строительства для приобретения Объекта долевого строительства.
   7. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.
   8. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.
   9. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.
   10. **Проектная общая приведенная площадь Объекта[[4]](#footnote-5)** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая приведенная площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

* 1. **Общая приведенная площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «**обмеры**»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.[[5]](#footnote-6)

При определении Общей приведенной площади Объекта не учитываются любые отделочные работы (например, штукатурка, шпаклевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п.), возведение перегородок/стен и любые иные работы, влияющие на площадь Объекта[[6]](#footnote-7).

Определенная настоящим пунктом Общая приведенная площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей приведенной площадью Объекта.

1.12. **Общая площадь Объекта** - общая площадь жилого помещения, состоящая из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Проектная Общая площадь Объекта на дату подписания Договора составляет ([●]) кв. м. Фактическая Общая площадь Объекта уточняется по результатам обмеров.[[7]](#footnote-8)

**1.13. 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](mailto: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 № 48-42 701 000-7-2023 от 28.02.2023 г., выданного [Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Липецка].
     3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 48:20:0000000:53112-48/073/2024-1 от 30.01.2024 г. Застройщиком права собственности на Земельный участок.
     4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.
  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 этом участке 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, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, а также содержащий информацию о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов в жилом помещении), отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

Изображения бытовой техники, сантехнических изделий, направления открывания дверей и т.п. в Приложении № 2 носят условный характер и не являются согласованием Сторонами каких-либо обязательств.

Описание Объекта долевого строительства указано также в Приложении № 1-а.

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. На момент заключения настоящего договора цена Договора составляет [●] **(**[●]**) рублей**, НДС не облагается. Указанная сумма является фиксированной.

Цена договора может быть изменена в случаях, предусмотренных договором, а также в иных случаях по соглашению сторон.

* 1. Если по результатам кадастровых работ в отношении Объекта, общая приведенная площадь Объекта на момент ввода в эксплуатацию жилого дома превысит проектную общую приведенную площадь Объекта, указанную в Приложении № 1 к настоящему Договору, более чем на 3% (три) процента, то Участник обязан в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика оплатить Застройщику разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей приведенной площади Объекта, полученной путем деления величины Цены договора на проектную общую приведенную площадь Объекта, в случае единовременной уплаты Участником всей Цены договора.
  2. Если по результатам кадастровых работ в отношении Объекта, общая приведенная площадь Объекта на момент ввода в эксплуатацию жилого дома будет меньше проектной общей приведенной площади Объекта, указанной в Приложении № 1 к настоящему договору, более чем на 3% (три) процента, то Застройщик обязан возвратить Участнику разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей приведенной площади Объекта, полученной путем деления величины Цены договора на проектную общую приведенную площадь Объекта, в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения письменного заявления Участника.

4.4. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

4.4.1. Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

[[●] рублей 00 копеек Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.][[8]](#footnote-9)

[[●] **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.][[9]](#footnote-10)

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.

[Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

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.][[10]](#footnote-11)

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.

4.4.2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ»;

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: 30.06.2027.

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

* 1. 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/нежилое] помещение условный ном.* [●]*, НДС не облагается».*
  2. 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.
  3. [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) через систему дистанционного банковского обслуживания сканированную копию настоящего Договора и выписку из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, в подтверждение факта регистрации в электронном виде.][[11]](#footnote-12)

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: [●] сканированную копию настоящего Договора в электронном виде и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банк.[[12]](#footnote-13)

* 1. 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](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCD491259844F49C79E199C43009323C860E6DAA06A31BCD8BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) 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](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBDEBBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) и [4 статьи 9](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBD9BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) указанного Федерального закона.
  2. [В случае 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.][[13]](#footnote-14)
  3. Если приобретение Объекта долевого строительства производится за счет средств Банка-кредитора/ частично за счет денежных средств Банка-кредитора, то возврат с Эскроу счета денежных средств Участнику долевого строительства в случае прекращения действия ДДУ осуществляется:

a) на корреспондентский счет Банка-кредитора в размере кредита и на счет Участника долевого строительства, открытый в Банке-кредиторе в остаточном размере; и/или

b) на счет Участника долевого строительства или на залоговый счет Участника долевого строительства.

1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**
   1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее 30.06.2027 г. (далее – «**Срок Передачи Объекта**»).

Срок окончания строительства Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – в соответствии с проектной декларацией IV квартал 2026 г.

* 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 настоящего 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)[[14]](#footnote-15), 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, если иной способ направление уведомления не предусмотрен действующим законодательством. 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. Под существенными недостатками Стороны понимают отступление от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

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 двух месяцев 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, 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 долевого строительства участнику долевого строительства 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.
  2. 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.
  3. 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.
  4. 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.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Обязанности Участника:
      1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора;, а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость. При этом Участник долевого строительства обязуется представить настоящий договор на государственную регистрацию в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его подписания.
      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. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет 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**»).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения этих расходов Участником.

* + 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, [Банка-кредитора][[15]](#footnote-16) 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.

Участник в срок не позднее 10 дней с даты государственной регистрации Договора об уступке прав требования по настоящему договору обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования путем направления соответствующего уведомления (с приложением Договора уступки прав требования, либо надлежащим образом заверенной копии такого договора и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации перехода права) ценным письмом с описью вложения или вручения уведомления уполномоченному представителю Застройщика.

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 0,1% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 0,1% 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.

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. Участник уведомлен о том, что в районе жилого дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта, могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.
    3. Участник долевого строительства уведомлен о том, что фасад многоквартирного жилого дома, а также иные ограждающие несущие и ненесущие конструкции в соответствии с действующим законодательством являются общедомовым имуществом. Запрещены самовольные переоборудование, перекрашивание и иное изменение балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установка на фасадах, балконах, лоджиях спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.
    4. В случае необходимости монтажа антенн, систем кондиционирования и иного оборудования, переоборудования относящихся к общему имуществу инженерных систем, порядок и способ такого монтажа и переоборудования согласовываются с Управляющей компанией, на обслуживание которой передан многоквартирный жилой дом.
    5. Участник долевого строительства несет ответственность за повреждение фасада многоквартирного жилого дома, а также иных ограждающих несущих и ненесущих конструкций, инженерных систем и обязан возместить причиненный ущерб, в том числе путем демонтажа установленного оборудования. Управляющая компания вправе осуществить демонтаж оборудования и иных конструктивных элементов с дальнейшим правом требования к собственнику помещения о возмещении затрат на данный демонтаж.
    6. Участник долевого строительства несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам в результате переоборудования или иного изменения балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установки на фасадах, балконах, лоджиях и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установки на фасадах, балконах, лоджиях спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования, переоборудования относящихся к общему имуществу инженерных систем.
    7. Подписывая настоящий Договор Участник подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества объекта долевого участия, вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов жилого дома, изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов качество строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений жилого дома, не оказывающие существенного влияния на внешний вид жилого дома и не ухудшающие качество объекта долевого строительства, а также изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.
    8. Участник подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласие с характеристиками объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными. Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения при изменении данных условий не требуется
    9. 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. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ. Настоящее согласие может быть отозвано посредством направления письменного уведомления Застройщику не менее, чем за 1 (один) месяц до момента отзыва согласия.
  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 20 (Двадцать) 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](consultantplus://offline/ref=54E5A3CF0243A38D73DB78998DAA8F992E2C4FA88F386C35F3AAE8AB0F5B0D0E6995531112B0DA4626B3EBA290427FC0B5679B99463CC47807VCT) 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](consultantplus://offline/ref=54E5A3CF0243A38D73DB78998DAA8F992E2C4FA88F386C35F3AAE8AB0F5B0D0E6995531112B0DA4626B3EBA290427FC0B5679B99463CC47807VCT) ст.15.5 Закона о Долевом Участии.
  4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).
  5. 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.
  6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,01 % от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.
  7. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 7.1.6. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.
  8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. 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.
   2. 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.
   3. Застройщик обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор в письменном виде в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней, с даты внесения изменений, с направлением в адрес Банка соответствующего письма через систему дистанционного банковского обслуживания.

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 заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по следующему почтовому адресу: [●] или направляются на адрес электронной почты, указанный в п. 12 Договора.

* 1. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.
  2. В соответствии с законодательством о защите прав потребителей, Участник долевого строительства –физическое лицо имеет право на подачу искового заявления:

a) по месту своего проживания (постоянного или временного);

b) по месту официального нахождения компании-застройщика;

c) по местонахождению площадки, где ведется строительство Объекта.

* 1. Подписанием настоящего договора Участник подтверждает, что приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободен в восстановлении своих прав и обязанностей на основе настоящего договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. При подписании данного договора Участник долевого строительства не подвергался угрозам, насилию и давлению с чьей-либо стороны. Содержание и правовые последствия заключаемого договора Участнику известны и понятны.
  2. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: один экземпляр - для Застройщика и один для - Участника[[16]](#footnote-17).
  3. Приложения к настоящему Договору:

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

- Приложение № 1-а – Описание Объекта долевого строительства

- Приложение № 2 – План Объекта.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  ООО «СЗ АДМИРАЛ»  Юридический адрес: 394038, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 13, этаж 2, помещ. 5  ИНН/КПП: 3665113923/366501001]  Банковские реквизиты: АО «Банк Дом.РФ  р/сч: 40702810700470000341  БИК: 044525266  ИНН Банка получателя: 7725038124  КПП Банка получателя: 770401001    Адрес для направления корреспонденции: 394019, Воронежская область, г. Воронеж, пр-т Труда, 72    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **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: [●]    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

к Договору № [●]

участия в долевом строительстве

от [●] г.

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

**ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Основные характеристики Жилого дома:*** | |
| **Жилой дом:** | ***Многоквартирный дом*** |
| **Поз.:** | 1 |
| ***Секция*:** | [●] |
| **Вид:** | ***Многоквартирный дом*** |
| **Назначение:** | **Жилое** |
| **Количество этажей:** | 18-20 |
| **Общая площадь (кв.м.):** | 27573,4 |
| **Материал наружных стен и каркаса:** | Каркас – железобетон, наружные стены – железобетон/ячеистобетонные блоки, пенополистирол/минераловатные плиты, керамический кирпич/штукатурка. |
| **Материал поэтажных перекрытий:** | Железобетон |
| **Класс энергоэффективности:** | С |
| **Класс сейсмостойкости:** | С5 |
| ***Основные характеристики Объекта:*** | |
| **Назначение:** | ***Жилое помещение*** |
| **Условный номер Объекта:** | [●] |
| **Номер этажа Жилого дома:** | [●] |
| **Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):** |  |
| **Проектная общая приведенная площадь Объекта (кв.м.)** |  |
| **Количество комнат:** |  |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  ООО «СЗ АДМИРАЛ»  Юридический адрес: 394038, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 13, этаж 2, помещ. 5  ИНН/КПП: 3665113923/366501001  Банковские реквизиты: АО «Банк Дом.РФ  р/сч: 40702810700470000341  БИК: 044525266  ИНН Банка получателя: 7725038124  КПП Банка получателя: 770401001    Адрес для направления корреспонденции: 394019, Воронежская область, г. Воронеж, пр-т Труда, 72    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **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: [●]    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1-а**

к Договору № [●]

участия в долевом строительстве

от «[●]»[●] 202[●]г.

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА[[17]](#footnote-18)**

**Квартира подлежит передаче участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:**

**Холодное и горячее водоснабжение:**

- монтируются трубы стояков холодного и горячего водоснабжения;

- разводка холодного и горячего водоснабжения по санузлам и кухне - не выполняется;

- полотенцесушитель не устанавливается;

- не устанавливаются сантехнические приборы (ванна, унитаз, раковина, мойка, смесители);

- для прохода труб через стены технологические отверстия не выполняются;

- устанавливаются счетчики учета потребления холодной и горячей воды.

**Канализация:**

-монтируются трубы стояков канализации с установкой на них тройников для подсоединения канализационной разводки по санузлам и кухне;

- разводка труб канализации по санузлам и кухне - не выполняется.

**Отопление:**

- выполняется прокладка труб к приборам отопления с их установкой.

**Электроснабжение:**

- устанавливается квартирный щиток в комплекте с устройствами автоматического отключения. Приборы учета потребления электроэнергии устанавливаются в межквартирных коридорах;

- выполняется электропроводка к светильникам, розеткам, выключателям, без сверловки под подрозетники;

- не устанавливаются подрозетники (электрическая коробка), розетки, выключатели, патроны;

- не устанавливаются светильники, лампы.

Вентиляция:

- не устанавливаются вентиляционные решетки;

- не устанавливаются оконные приточные устройства;

- не устанавливаются бытовые вентиляторы.

**Слаботочные сети:**

Квартира оборудуется:

-точкой доступа к сети проводного телевизионного (обязательные 20 каналов) и радиовещания;

- проводным домофоном и датчиками пожарной сигнализации.

**Двери и окна:**

- устанавливаются пластиковые оконные блоки, балконные двери;

- устанавливаются подоконники из ПВХ и откосы из ПВХ или штукатурки со стороны жилой комнаты и кухни;

- устанавливается металлическая входная дверь (отделка откосов входной двери не выполняется);

- не устанавливаются межкомнатные двери и двери ванных комнат и санузлов;

- производится остекление балконов (лоджий) из алюминиевого профиля.

**Внутренняя отделка:**

- выполняется гипсовая штукатурка кирпичных стен и стен из ячеистого бетона без последующей отделки;

-выполняется гипсовая подготовка монолитных стен слоем до 2 мм., за исключением заделки технологических отверстий и примыканий стен к плитам перекрытий;

- по потолкам выполняется заделка швов между плитами и технологических отверстий;

- выполняется стяжка пола в жилых комнатах, коридорах и кухнях квартир (без устройства покрытия чистых полов по стяжке);

- не выполняется гидроизоляция и стяжка в ванных комнатах, санузлах и на лоджиях;

- не выполняются отделка стен, потолков, порогов и отлива (на лоджиях) квартир;

- не выполняется простая штукатурка в местах установки подоконников ПВХ (под подоконником).

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта, на аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв. м площади Объекта. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику Объекта в соответствии с условиями Договора.

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.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  ООО «СЗ АДМИРАЛ»  Юридический адрес: 394038, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 13, этаж 2, помещ. 5  ИНН/КПП: 3665113923/366501001  Банковские реквизиты: АО «Банк Дом.РФ  р/сч: 40702810700470000341  БИК: 044525266  ИНН Банка получателя: 7725038124  КПП Банка получателя: 770401001    Адрес для направления корреспонденции: 394019, Воронежская область, г. Воронеж, пр-т Труда, 72    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **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: [●]    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

*Фамилия, Имя, Отчество (прописью) подпись*

# ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Договору № [●]

участия в долевом строительстве

от «[●]»[●] 202[●] г.

**План Объекта**

**Многоквартирный дом (Поз.1), план** [●] **этажа**

**Местоположение Объекта на** [●] **этаже Многоквартирный дом** (выделено [●] цветом)

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  ООО «СЗ АДМИРАЛ»  Юридический адрес: 394038, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 13, этаж 2, помещ. 5  ИНН/КПП: 3665113923/366501001  Банковские реквизиты: АО «Банк Дом.РФ  р/сч: 40702810700470000341  БИК: 044525266  ИНН Банка получателя: 7725038124  КПП Банка получателя: 770401001    Адрес для направления корреспонденции: 394019, Воронежская область, г. Воронеж, пр-т Труда, 72    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **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: [●]    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

1. Или юридическое лицо, или Индивидуальный предприниматель. [↑](#footnote-ref-2)
2. Указывается Объект строительства в зависимости от Проекта: жилой многоквартирный дом, апартаменты или коммерческая недвижимость. По тексту Договора термин необходимо скорректировать соответственно. [↑](#footnote-ref-3)
3. В случае заключения ДУДС в отношении нежилого помещения по тексту ДУДС необходимо изменить назначение Объекта долевого строительства с «жилого помещения (квартира)» на «нежилое помещение», а также скорректировать Описание Объекта долевого строительства в Приложении 1- соответственно. [↑](#footnote-ref-4)
4. Термин применяется в случае, если Объект долевого строительства – жилое помещение. [↑](#footnote-ref-5)
5. Термин применяется в случае, если Объект долевого строительства – жилое помещение. [↑](#footnote-ref-6)
6. Данный абзац указывается в случае, если Договором предусмотрена отделка. [↑](#footnote-ref-7)
7. В случае, если Объект долевого строительства нежилое помещение, указывается площадь нежилого помещения, абзац излагается в следующей редакции: «Площадь Объекта - общая площадь нежилого помещения, состоящая из суммы площади всех частей такого помещения. Проектная площадь Объекта на дату подписания Договора составляет ([●]) кв. м. Фактическая площадь Объекта уточняется по результатам обмеров». [↑](#footnote-ref-8)
8. Данный вариант указывается, если предусмотрен единовременном платеже. [↑](#footnote-ref-9)
9. Данный вариант указывается, если предусмотрен единовременном платеже с помощью заёмных средств (ипотека). [↑](#footnote-ref-10)
10. Данный вариант указывается, если предусмотрена рассрочка. Условия о рассрочке должны соответствовать условиям Кредитного договора, заключенному между Застройщиком и Банком. [↑](#footnote-ref-11)
11. Указанный вариант указывается, если предусмотрен единовременный платеж ИЛИ рассрочка. [↑](#footnote-ref-12)
12. Данный вариант указывается, если предусмотрен единовременном платеже с помощью заёмных средств (ипотека). [↑](#footnote-ref-13)
13. Данный вариант указывается, если предусмотрен единовременном платеже с помощью заёмных средств (ипотека). [↑](#footnote-ref-14)
14. Или Площади Объекта – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение. [↑](#footnote-ref-15)
15. Данный вариант указывается, если предусмотрен единовременном платеже с помощью заёмных средств (ипотека). [↑](#footnote-ref-16)
16. [↑](#footnote-ref-17)
17. Данное Приложение используется, если Договором предусмотрена отделка. Пример оформления Приложения 1-а. [↑](#footnote-ref-18)