**** **ДОГОВОР**

**участия в долевом строительстве**

**№ БГ-\_\_-\_\_/\_\_/\_\_**

Город Белогорск Амурской области «\_\_» сентября 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Империал»** (сокращенное наименование - ООО «СЗ Империал», именуемое в дальнейшем **«ЗАСТРОЙЩИК»**, в лице генерального директора Илляшенко Валерий Вячеславович, действующего на основании Устава общества, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем **«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**, пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированная(ый) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_код подразделения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем как **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Объект недвижимости** – многоквартирный дом, строящийся ЗАСТРОЙЩИКОМ на земельном участке, расположенном по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Кирова, 195, кадастровый номер 28:02:000127:34, на основании проекта «Жилой комплекс «Белый город», расположенный на земельном участке по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Кирова, 195, кадастровый номер 28:02:000127:34».

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости.

1.3. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.4. **Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.5. **Проектная площадь без понижающего коэффициента Объекта долевого строительства** - площадь по проекту, состоящая из суммы площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.6. **Общая площадь Объекта долевого строительства** - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.8. **Проектная общая жилая площадь Объекта долевого строительства** - суммарная жилая площадь всех комнат в квартире по проекту, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.9. По договору счёта эскроу банк открывает специальный счёт для учета и блокирования денежных средств, полученных им от **владельца счёта (депонента)** в целях их передачи **другому лицу (бенефициару)** при возникновении оснований, предусмотренных договором между депонентом, бенефициаром и банком.

**2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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" (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ).

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Договор аренды земельного участка с последующим выкупом от 06.05.2020, зарегистрированный 18.05.2020 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области за номером регистрации 28:02:000127:34-28/002/2020-5. Земельный участок, на котором возводится Объект недвижимости, имеет следующие характеристики: кадастровый номер 28:02:000127:34, адрес: Амурская область, г. Белогорск, ул. Кирова, 195, площадью 3 463 кв.м., вид разрешенного использования – строительство жилого дома, категория земли – земли населенных пунктов;

- Разрешение на строительство №Ru28304000-742-2022, выдано 18.10.2022 Администрацией г. Белогорск Амурской области;

- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства: [**https://наш.дом.рф**](https://наш.дом.рф)**.**

**3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором.

3.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору выступает следующее жилое помещение: назначение - квартира, условный номер в соответствии с проектной декларацией: 3, этаж расположения:­\_\_, номер подъезда 1 , Проектная общая площадь: \_\_\_\_\_кв.м, **Проектная общая приведенная площадь: \_\_\_\_\_кв.м**, Проектная площадь без понижающего коэффициента: \_\_\_\_кв.м., Проектная общая жилая площадь \_\_\_\_ кв.м., количество комнат:\_\_:

условный номер комнаты: 1, проектной площадью: \_\_\_кв.м,

проектная площадь помещений вспомогательного назначения: \_\_\_\_кв.м в количестве \_\_\_ шт.:

наименование помещения: кухня, проектной площадью: \_\_\_кв.м,

наименование помещения: с/у, проектной площадью: \_\_\_кв.м,

наименование помещения: коридор, проектной площадью: \_\_\_кв.м,

наименование помещения: лоджия, проектной площадью: \_\_\_кв.м,

расположенное в Объекте недвижимости (далее – **Объект долевого строительства**).

В Объекте долевого строительства производятся отделочные работы, перечень которых указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен адрес в соответствии с требованиями действующего законодательства.

 Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. После ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, проведения в отношении Объекта недвижимости технической инвентаризации и кадастровых работ, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

3.4. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Объект долевого строительства приобретается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для личных (семейных) нужд.

C момента государственной регистрации данного Договора участия в долевом строительстве, имущественные права УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка-кредитора (п. 4.7. Договора)

3.5. В случаях, установленных законом, оформляется право общей совместной собственности на Объекта долевого строительства УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.6. Застройщик гарантирует УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, что на дату подписания настоящего Договора Объект долевого строительства, подлежащий передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в споре, под арестом и запретом не состоит, не заложен и свободен от любых прав третьих лиц.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей 00 копеек, что соответствует долевому участию в строительстве **\_\_\_\_**кв.м Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета **\_\_\_\_**(сто десять тысяч) за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Цена Договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (Эскроу-агент) 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 дальнейшего перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (сокращенное наименование - ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК»), адрес места нахождения: 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22, адрес электронной почты: escrow@psbank.ru , номер телефона: 8-(495)787-33-33.

Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Империал».

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу в порядке, предусмотренном п. 4.3. настоящего Договора.

4.3. Цена Договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, оплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в следующем порядке:

4.3.1. Сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**передана **ЗАСТРОЙЩИКУ** за счет наличных собственных средств **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в день подписания настоящего договора с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225.

4.3.2. Оставшаяся сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей 00 копеек** оплачивается **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКУ** за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых кредитной организацией

ПАО «Сбербанк России», лицензия на осуществление банковских операций от № 1481 от 15 августа 2015 года года,

местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19,

ОГРН 1027700132195, КПП 272143001, ИНН 7707083893,

к/с 30101810600000000608 в ПАО Сбербанк,

БИК 044525225

(далее по тексту – **«Банк»**), на основании Кредитного договора №\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ года, заключенного в г. Белогорске Амурской области для целей приобретения Объекта долевого строительства в собственность УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Срок кредита 360 (триста шестьдесят) месяцев. Условия предоставления кредита предусмотрены кредитным договором. Передача денежных средств **ЗАСТРОЙЩИКУ** в счет оплаты **Объекта** осуществляется не ранее дня государственной регистрации перехода права собственности на Объект долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество к **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, но не позднее **5 рабочих дней**.

4.3.3. Расчеты по сделке купли-продажи Объекта долевого строительства производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

4.3.4. Перечисление денежных средств **ЗАСТРОЙЩИКУ** в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247 по поручению **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** после государственной регистрации перехода права собственности на Объект долевого строительства к Заемщику/Созаемщику(ам) и к иным лицам (при наличии), а также государственной регистрации ипотеки Объекта долевого строительства в силу закона в пользу Банка, в сумме **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек**, по следующим реквизитам:

счет эскроу № 4070 2810 9070 0 001 5382,

открытый на имя: **ООО «СЗ Империал»**

в Банк Дальневосточный филиал ПАО "Промсвязьбанк",

БИК Банка получателя: 040 813 744,

ИНН Банка получателя: 280 117 8430,

КПП 280 401 001,

К/С Банка получателя: 3010 1810 7000 0000 0744.

4.3.5. Передача денежных средств **ЗАСТРОЙЩИКУ** в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права собственности на Объекта долевого строительства, указанный в п. 1 Договора к **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** и ипотеки Объекта долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае, если после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства измениться по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого Цена Договора подлежит изменению. В указанном случае Стороны производят расчет стоимости Цены договора по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора, и Общей приведенной площади Объекта долевого строительств, установленной в соответствии с данными технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.

4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после подписания Сторонами Передаточного акта возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.7. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у Застройщика на права требования Объекта долевого строительства не возникает.

На основании ст. 77, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства в силу закона находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору, где залогодателем будет Участник долевого строительства, залогодержателем – Банк.

На основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, где залогодателем будет Участник долевого строительства, залогодержателем – Банк. Залог права требования действует до момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита.

Последующая ипотека Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

4.8. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА должен выполнить обязательство по оплате Цены Договора до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

4.9. Оплата Цены Договора в полном объеме возможна любым из лиц, выступающих от имени и с согласия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.10. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа:

«Оплата по договору участия в долевом строительстве № БГ-01-13/09/23 от «13» сентября 2023 г., НДС не облагается».

**5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту **после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта** недвижимости в указанный в настоящем пункте период:

5.1.1. начало периода – 01.05.2025 г.

5.1.2. окончание периода - не позднее 30.09.2025 г.

5.1.3. ЗАСТРОЙЩИК оставляет за собой законное право изменения сроков ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости в разрешении на строительство. В таком случае срок передачи УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА составляет три месяца с даты получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно передать Объект долевого строительства после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, установленном Договором.

5.3. Обязательство ЗАСТРОЙЩИКА по передаче Объекта долевого строительства является встречным (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора в полном объеме, установленному разделом 4 настоящего Договора, в том числе в случае изменения Цены Договора, в соответствии с пп. 4.4 настоящего Договора. В случае неисполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА указанного обязательства к ЗАСТРОЙЩИКУ не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 2 статьи 6 Федеральным законом № 214- ФЗ.

5.4. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

5.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования Объекта долевого строительства использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления 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 Объекта недвижимости в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта недвижимости, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие каких-либо существенных недостатков при создании Объекта долевого строительства.

5.6. В случае, если выявленные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (п.5.5 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению ЗАСТРОЙЩИКОМ в рамках гарантийного срока, указанного в п. 6.2 настоящего Договора, после передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с условиями настоящего Договора. Отказ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, в связи с выявленными УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несущественными недостатками, при условии наличия у ЗАСТРОЙЩИКА Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства Объекта недвижимости согласно п. 5.4 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта.

5.7. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.8. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания (за исключением случая, указанного в п. 5.5 настоящего Договора), при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке и в сроки, установленные законом, вправе составить Передаточный акт, подписанный ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.9. В случае немотивированного уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день уклонения от принятия Объекта долевого строительства, а также вправе потребовать возмещения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА затрат, которые понес ЗАСТРОЙЩИК на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приемки Объекта долевого строительства до момента подписания Передаточного акта либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства в том числе по истечении срока, установленного п. 5.4. настоящего Договора.

5.10. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 60 (шестьдесят) дней.

В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за каждый день просрочки неустойку, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

5.11. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

5.12. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, за исключением случая, указанного в пункте 6.3 Договора, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Передаточного акта. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (один) год и начинает исчисляться с момента подписания Передаточного акта.

6.3. Гарантийный срок на материалы, механизмы, оборудование и т.п. определяется заводом изготовителем, и подтверждаются соответствующими сертификатами, паспортами и другими документами удостоверяющими качество. Гарантийный срок на работы устанавливаются техническими нормами и правилами.

6.4. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проводимого самими УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или привлеченными им третьими лицами. Стороны согласовали, что появление усадочных трещин (не влияющих на несущую способность Объекта недвижимости и его отделки) относится к явлениям нормального износа Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства.

6.5. Стороны согласовали, что УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, обнаруживший недостатки (дефекты) Объекта, вправе на них ссылаться только в случае, если в акте приема – передачи были отмечены указанные недостатки (дефекты).

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, принявший по Передаточному акту Объект долевого строительства, лишается права ссылаться на недостатки (дефекты), не указанные в акте и которые могли быть установлены при обычном способе приемки объекта (явные недостатки, к числу которых относятся: неровность отделочных покрытий, несоответствие заявленного объема работ установленному договором, несоответствие архитектурно – планировочного решения объекта, неисправность систем водоснабжения, водоотведения, вентиляции, электроснабжения, неисправность оконных (балконных) изделий и т.п.).

6.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, обнаруживший скрытые недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемке, обязан известить об этом ЗАСТРОЙЩИКА в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента обнаружения, а ЗАСТРОЙЩИК обязан устранить их за свой счет.

 Устранение недостатков (дефектов) производится исключительно силами ЗАСТРОЙЩИКА или привлеченными им третьими лицами. В случае устранения недостатков силами УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или привлеченными им лицами, их затраты и убытки ЗАСТРОЙЩИКА не возмещаются, а действие гарантии прекращается.

6.7. При возникновении между ЗАСТРОЙЩИКОМ и УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин по требованию любой стороны должна быть назначена экспертиза. Расходы на экспертизу несет сторона, потребовавшая назначения экспертизы, а если она назначена по соглашению между сторонами, обе стороны поровну.

6.8. В случае **нарушения** УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (или привлеченным им третьим лицом) требований к работам, выполняемым на Объекте недвижимости и/или Объекте долевого строительства, приведенным в приложении № 3 к настоящему Договору, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА **будет нести ответственность за ущерб**, причиненный Объекту недвижимости (конструкциям, оборудованию, механизмам и т.п.).

6.9. В случае нарушения ЗАСТРОЙЩИКОМ условий о качестве построенного Объекта недвижимости он несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

**7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

7.1. Застройщик обязуется построить (создать) Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией, а именно:

- обеспечить выполнение строительно-монтажных работ в соответствии с проектной документацией и действующими строительными нормами и правилами;

- осуществлять постоянный контроль за выполнением строительно-монтажных работ подрядными организациями;

- контролировать качество строительно-монтажных работ, осуществлять надзор за их выполнением;

- обеспечить соблюдение сроков выполнения строительно-монтажных работ в соответствии с утвержденным проектом и настоящим договором;

- закончить строительство Объекта недвижимости и обеспечить ввод его в эксплуатацию не позднее срока, указанного в разрешении на строительство, также и в случае его продления.

- выполнить другие обязанности, вытекающие из статуса Застройщика в соответствии с действующим законодательством.

7.2. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. Согласно законодательству ЗАСТРОЙЩИК, имеет право вносить корректировки в проектную документацию по ходу строительства. При этом застройщик должен уведомлять участников долевого строительства о таких изменениях посредством размещения информации об изменениях в единой информационной системе жилищного строительства, которая впоследствии отображается в общем доступе на интернет-сайте [**https://наш.дом.рф**](https://наш.дом.рф)**.**

**8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Уплатить Цену Договора в размере и в порядке, установленных настоящим Договором.

8.2. В случае увеличения площади Объекта долевого строительства в соответствии с п. 4.5 настоящего договора осуществить доплату в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в сроки и в порядке, установленных настоящим Договором.

8.4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей и ресурсоснабжающими организациями договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей в общей долевой собственности в Объекте недвижимости.

8.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей и ресурсоснабжающими организациями договоров на эксплуатацию и содержание Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных указанными организациями затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

8.6. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. В случае если в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не совершит вышеуказанные действия и не представит ЗАСТРОЙЩИКУ запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

8.7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе эксплуатировать (использовать для проживания) Объект долевого строительства без доведения его до готовности («чистовой отделки»), которое производится им самостоятельно и за свой счет.

8.8. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан в письменном виде уведомить ЗАСТРОЙЩИКА о смене своих контактных данных (фамилии, паспортных данных, адреса, телефона и другие) в течение пяти дней после их смены. В случае неисполнения указанной обязанности УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несет риск последствий, вызванных отсутствием у ЗАСТРОЙЩИКА указанных данных.

8.9. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА принимает на себя обязательства не проводить на Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта, в том числе, не осуществлять работ связанных с перепланировкой и/или переустройством, пробивкой проемов, борозд в стенах и перекрытиях, вносить изменения в систему отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и других инженерных сетей, а также не осуществлять любые работы, затрагивающие фасад здания и его элементы (например, установка снаружи любых устройств и сооружений, изменение конструкций остекления балконов и лоджий, любые другие работы, влияющие на внешний вид и конструкцию фасада здания) без получения соответствующего разрешения в уполномоченных органах и соблюдения требований действующего законодательства.

 УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и привлеченные им третьи лица **обязаны соблюдать** требования к работам, выполняемым на Объекте недвижимости и/или Объекте долевого участия, приведенным в **приложении № 3** к настоящему Договору.

 **В случае несоблюдения** указанных в настоящем пункте Договора условий ЗАСТРОЙЩИК **не несет гарантийные обязательства** за недостатки (дефекты) Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА **возмещает вред**, причинённый несоблюдением требованиям к работам.

8.10. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

**9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает письменное согласие на осуществление в процессе строительства и/или после окончания строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию ЗАСТРОЙЩИКОМ землеустроительных работ (определение границ, межевание, постановка на кадастровый учет, снятие с кадастрового учета и т.п.), связанных с образованием из земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом недвижимости, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возводимыми и/или возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.

9.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним откажет в государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только с согласия Банка. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА и Банк в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления Договора уступки и Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч. 3 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ и Банком такой уступки.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен о том, что в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного договора обратиться к Эскроу-агенту в целях информирования его о смене депонента по счету эскроу.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

9.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА **ознакомлен** с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест и с нарушением правил установки и эксплуатации) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную данным Договором и законодательством РФ. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА **уведомлен и согласен** с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади. В случае наличия на поэтажном плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке без дополнительного уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

**10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм указанного пункта, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф в размере 10 (Десять) % от Цены Договора за каждое нарушение.

10.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.5. Стороны пришли к соглашению, что в отношении выплаты УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА неустойки (штрафа, пени) применяется законодательство в редакции, действующей на дату возникновения у ЗАСТРОЙЩИКА обязательства по выплате.

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

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

**12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора. Внесение изменений в настоящий Договор, а также его расторжение по соглашению Сторон производится с письменного согласия Банка за исключением изменений и дополнений, предусмотренных пп. 4.4-4.6, 9.2 настоящего Договора.

12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ. При наступлении такого случая настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен законом.

**13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ:

13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

13.2. Стороны обязаны, если иное не установлено настоящим Договором, письменно информировать друг друга об изменении своего местонахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

13.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.

13.4. Уведомление УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, для которых законом предусмотрен конкретный порядок их направления, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА, а также в случае отправки уведомлений по адресу электронной почты и/или путем направления СMС-сообщений на номер мобильного телефона УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, которые указаны в п.15.2. настоящего Договора.

**14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

14.4. В случае неисполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своего обязательства по открытию счета эскроу или аккредитива в соответствии с условиями настоящего Договора настоящий Договор не передается на государственную регистрацию. На следующий день после истечения срока, указанного в п.4.3. настоящего Договора, обязательства Сторон по настоящему Договору считаются прекращенными в полном объеме. Правовые последствия сделки не наступают. В указанном случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не имеет права требовать от ЗАСТРОЙЩИКА заключения и исполнения настоящего Договора.

14.5. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

14.6. Особенности обработки персональных данных.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА даёт согласие на обработку персональных данных для следующих целей:

В целях исполнения Договора, эскроу-агенту (п4.2 Договора);

ЗАСТРОЙЩИК обрабатывает персональные данные УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для целей исполнения Договора и нормативных правовых актов, определяющих заключение и исполнение настоящего Договора.

В целях исполнения Договора ЗАСТРОЙЩИК имеет право передавать персональные данные УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в органы государственной регистрации в целях осуществления регистрационных действий, предусмотренных действующим законодательством. Объем передаваемых персональных данных определяется действующим законодательством.

В случае предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА контактных данных (номера телефона, адрес электронной почты) ЗАСТРОЙЩИК имеет право по предоставленным контактным данным информировать его о ходе исполнения Договора путем осуществления звонков, направления СМС-сообщений и/или сообщений по электронной почте. Для целей реализации данного условия УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан своевременно сообщать актуальные контактные данные, а в случае отказа от информирования своевременно обращаться с заявлением о прекращении такого информирования. случаях, предусмотренных действующим законодательством, ЗАСТРОЙЩИК передает сведения о переданном по Передаточному акту Объекте долевого строительства в организацию, осуществляющую на законном основании управление и эксплуатацию объекта недвижимости.

В соответствии с частью 1 и частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных" ЗАСТРОЙЩИК самостоятельно определяет состав и перечень мер, необходимых и достаточных для обеспечения выполнения обязанностей, предусмотренных нормативными правовыми актами в области персональных данных.

14.7. Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства будет размещена ЗАСТРОЙЩИКОМ в личном кабинете УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на сайте  **<https://наш.дом.рф>.**

14.8. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Поэтажный план;

- Приложение № 2 – Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства;

- Приложение № 3 – Требования к работам, выполняемым на Объекте недвижимости и/или Объекте долевого строительства.

**15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| ЗАСТРОЙЩИК: | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: |
| Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный ЗастройщикИМПЕРИАЛ»Юридический адрес: РФ, 676855, Амурская область, г.о. город Белогорск, город Белогорск, улица Чехова, зд. 50Б, помещение № 27.Телефон: +7 9165414333Электронный адрес: skimperial.dom@mail.ru ИНН 2801178430/КПП 280401001 ОГРН 1122801010529Название банка: Дальневосточный филиал ПАО "Промсвязьбанк"Счёт эскроу: 4070 2810 9070 0001 5382БИК: 040 813 744Корр. счёт: 3010 1810 7000 0000 0744 |  |

**16. ПОДПИСИ СТОРОН**

***Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями.***

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве

№ БГ-01-13/09/23 от «13» сентября 2023 г.

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

КВАРТИРА № 3, ЭТАЖ № 1



Примечание: кухонная мебель, кухонные плиты, стиральные машины, сантехнические приборы, межкомнатные двери не устанавливаются, сантехнические короба в санузлах не монтируются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений. Направление и сторона открывания входной двери нанесены условно, для обозначения расположения входной двери.

ПОДПИСИ СТОРОН

***Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями.***

Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве

№ БГ-01-13/09/23 от «13» сентября 2023 г.

**Перечень**

**отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства**

1. Готовность помещений:

Монтаж межкомнатных перегородок на всю высоту помещения

Отделка бетонных и кирпичных стен – штукатурка;

Отделка стен из пазогребневых блоков - не выполняется;

Отделка стен в санузлах - не выполняется;

Отделка стен вентиляционных шахт – штукатурка;

Полы – выравнивающая стяжка во всех помещениях кроме санузлов, в санузлах выполняется гидроизоляция;

Потолки - без отделки.

2. Столярные Работы:

Монтаж окон из ПВХ-профиля с двухкамерным стеклопакетом без откосов и подоконников.

Остекление летних помещений (балконов, лоджий) согласно проекту;

Установка внутриквартирных столярных изделий (межкомнатных дверей, дверей на кухню в туалет, ванную комнату, кладовую и т.п.) не производится;

Установка входной двери;

3. Инженерные Работы:

Монтаж системы отопления – установка приборов в соответствии с проектом;

Разводка кабелей электрической сети по квартире с установкой закладных для оконечных устройств (розеток и выключателей), выпусков под люстры;

Установка автоматической пожарной сигнализации;

Установка стояков канализации до патрубка доступного из квартиры (внутриквартирная разводка не выполняется);

установка стояков горячего и холодного водоснабжения с отводом до счетчика с его установкой (внутриквартирная разводка не выполняется);

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

Настоящий Перечень отделочных работ является ориентировочным и может быть изменен (дополнен) подрядной организацией и/или ЗАСТРОЙЩИКОМ без предварительного согласования и уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

ПОДПИСИ СТОРОН

***Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями.***

Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве

№ БГ-01-13/09/23 от «13» сентября 2023 г.

**Требования**

**к работам, выполняемым на Объекте недвижимости и/или**

**Объекте долевого участия**

1. Правила монтажа наружных блоков кондиционера

1.1. При монтаже наружных блоков кондиционера, собственник (или наемная монтажная организация) обязаны обеспечить сохранность внешнего вида, герметичности и теплоизоляции наружного навесного фасада, после окончания работ по монтажу наружных и внутренних блоков кондиционера.

1.2. Монтаж кронштейнов (консолей) для установки наружных блоков кондиционеров должны осуществлять квалифицированные специалисты, имеющие квалификацию и опыт работы по сборке и корректировке навесных вентилируемых фасадов.

1.3. Монтаж кронштейнов (консолей) для установки наружных блоков кондиционеров должен учитывать глубину утепления поверхности стены и относ облицовочного материала.

1.4. При монтаже наружных блоков кондиционеров монтажная организация должна осуществить подбор крепежных элементов и обеспечить надежное крепление кронштейнов (консолей), с учётом веса наружного блока, ветровой нагрузки, снеговой нагрузки, возможного обледенения.

1.5. При монтаже конденсат отводящих патрубков, необходимо выполнить отвод вод **за пределы плоскости фасада**, чтобы исключить намокание утеплителя. Также необходимо исключить появление дополнительных шумов, от капель конденсата, на нижестоящие оконные сливы, наружные блоки других кондиционеров.

2. Правила эксплуатации изделий из алюминиевого профиля

2.1. Раздвижные створки. В закрытом положении створки удерживаются ручкой-защелкой. Для открывания нажмите вниз внутреннюю подвижную часть ручки-защелки и, удерживая ее, сдвиньте створку. После выхода защелки из зацепления подвижную часть ручки удерживать в нажатом состоянии не нужно. Закрывание створки производится в обратном порядке, не допуская при этом сильного соударения язычка защелки с ответной частью. В противном случае это приведет к отсутствию фиксации створки в закрытом состоянии.

2.2. Не прилагайте чрезмерных усилий и не применяйте подручных приспособлений для открывания створок, это может привести к её выпадению, что очень опасно. Причиной заклинивания створок может служить попадание посторонних предметов (мусор, снег, лед) в нижние направляющие, удалите их.

2.3. Не применяйте никаких смазочных материалов для улучшения скольжения створок. Это приведет только лишь к накоплению излишней грязи и повреждению полимерного покрытия конструкции.

2.4. При раздвигании, убедитесь в отсутствии каких-либо предметов в направляющих полозьях (лёд, щепки, камни и т.д.) При попадании под ролики и нижний край створки, они могут вызвать подъём рамы, что может привести к её выпадению.

2.5. Категорически запрещается самостоятельный демонтаж створок во избежание несчастных случаев вследствие их выпадения. Снятие створок должны проводиться квалифицированными специалистами.

2.6. Не допускается самостоятельный ремонт находящихся на гарантийном обслуживании алюминиевых конструкций.

2.7.1. При сильном ветре или его сильных порывах, все раздвижные части алюминиевой конструкции должны находится в закрытом положении, закрытыми на защёлку. Так же все двери и окна, выходящие на балкон (лоджию) должны быть закрыты.

2.7.2. При выпадении атмосферных осадков (дождь, снег) необходимо все раздвижные части алюминиевой конструкции держать в закрытом положении, во избежание порчи имущества и затопление помещения лоджии (балкона)

2.8. Запрещено прикладывать нагрузки в вертикальном направлении, в том числе виснуть на створках. Запрещено применение к конструкции таких нагрузок как: давление, сильные фронтальные удары и т.п.

2.9. Запрещено размещение, в том числе временное, поблизости от оконных конструкций источников тепла, способных вызвать нагревание алюминиевого профиля и стекла.

2.10. В нижней направляющей Вашей лоджии (балкона) имеются дренажные отверстия для отвода воды. Эти отверстия должны быть свободны во избежание порчи роликов створки. Внутренний желоб нижней направляющей Вашей лоджии (балкона) не имеет дренажных отверстий, поэтому возможно скапливание воды в нем при внутреннем запотевании, поэтому рекомендуем регулярно проветривать лоджию (балкон), а воду немедленно удалить, особенно в холодное время года.

2.11. Регулярно проводите техническое обслуживание изделия. Проводите только те работы по техническому обслуживанию, которые описаны в правилах и условиях эксплуатации. Все остальные работы могут проводиться только квалифицированными специалистами. Не предпринимайте никаких изменений в устройстве изделия: это может поставить под угрозу Вашу безопасность.

2.12. Регулярно очищайте изделие от пыли и грязи. Уделяя особое внимание направляющим, так как пыль и мелкий песок, попадая между опорными роликами и направляющей, приводят к абразивному повреждению защитного полимерного покрытия направляющей.

- Уход за фурнитурой. Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнения или окрашивания. Следует не менее 2 раз в год отчищать от пыли и грязи. Не допускайте применение чистящих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие фурнитуры.

- Уход за резиновыми уплотнителями. Уплотнители изготовлены из современного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению. Для сохранения эластичности и водоотталкивающих свойств необходимо 2 раз в год очищать его от грязи влажной салфеткой и протирать специальными средствами. Резиновые уплотнители не должны соприкасаться с концентрированными чистящими средствами или масляными субстанциями!

2.13 В холодный период года (при отрицательных температурах) рекомендуем, либо не допускать проникновения теплого и влажного воздуха, либо обеспечить его беспрепятственный выход за пределы пространства, ограниченного конструкцией остекления. Простейший способ – это держать створки приоткрытыми, во время проветривания помещения. Количество и величина открытия створок зависит от температуры, влажности и объёма поступающего воздуха и подбирается экспериментальным путем. Не удаляйте образовавшийся на стеклах лед путем быстрого оттаивания (горячая вода, электрический фен и т. п.), это приведет к разрушению стекла.

В случае нарушения условий и правил эксплуатации, все риски по выпадению частей конструкции несет Собственник.

Застройщик **не несёт ответственности** за недостатки, возникшие вследствие несоблюдения правил и условий эксплуатации оконных и дверных блоков.

3. Правила эксплуатации изделий из ПВХ профиля

3.1. На створку окна или двери не должна воздействовать дополнительная нагрузка;

3.2. Для ограничения доступа детей используйте оконные ручки с замком-блокиратором;

3.3.Не допускать попадания руки в зазор между рамой и створкой при закрывании окна или двери;

3.4. Обязательно удалить защитную плёнку, так как при длительном воздействии ультрафиолетового излучения (солнечного света), её клеящий слой может повредить поверхность пластика.

3.5. Запрещено оставлять створки в открытом положении при сильном ветре;

3.6. При проветривании помещения не подкладывайте под створку предметы, т.к. это приводит к нарушению работы периметральной фурнитуры и неплотному закрыванию створки.

3.7. Не закрывать, не класть на подоконник и не заклеивать оконные блоки плотными материалами в холодный период года, т.к. это может привести к нарушению конвекции теплого воздуха от радиаторов отопления вдоль поверхности окна, и как следствие к образованию конденсата и наледи.

3.8. В целях сохранения работоспособности периметральной фурнитуры запрещено проводить штукатурные и отделочные работы на откосах, примыкающих к окну, двери, при открытом окне в любом из положений фурнитуры в течении всего времени работы в этой зоне.

3.9. При открывании окна, двери в откидной плоскости плавно поверните ручку створки окна в строго вертикальное положение, и только потом потяните на себя створку. Для закрытия створки, из режима откидывания, необходимо произвести действия в строго обратном порядке.

3.10. Окна не царапать ножом и острыми предметами, наждачной бумагой и другими абразивами.

3.11. При уходе за окном, дверью из ПВХ-профиля рекомендуется применять специальные средства по уходу за окнами, либо пользоваться общими рекомендациями:

**- Уход за ПВХ – профилем** - ПВХ – профиль необходимо очищать с помощью специальных моющих средств, не содержащих абразивных средств. Моющее средство наносится мягкой тканью на поверхность рамы и оставляется до полного высыхания. Обычные загрязнения, например, след от карандаша, удаляется с лёгкостью, сильные загрязнения убираются при помощи легкого нажима на ткань. ПВХ по химическому составу неустойчив к кислотным растворам, он не должен обрабатываться химически активными веществами (спиртом, нитролаками, органическими растворителями, ацетоном).

**- Уход за фурнитурой.** Все элементы фурнитуры следует предохранять от загрязнения или окрашивания. Следует не менее 2 раз в год отчищать от пыли и грязи, а также смазывать все подвижные составные части фурнитуры смазкой, не содержащей кислот и смол (подходят технический вазелин или машинное масло). Не допускайте применение чистящих средств, нарушающих антикоррозийное покрытие фурнитуры.

-**Уход за резиновыми уплотнителями**. Уплотнители изготовлены из современного материала, который, тем не менее, подвержен естественному старению. Для сохранения эластичности и водоотталкивающих свойств необходимо 2 раз в год очищать его от грязи влажной салфеткой и протирать специальными средствами. Резиновые уплотнители не должны соприкасаться с концентрированными чистящими средствами или масляными субстанциями!

3.12. При нарушении работы вытяжной вентиляции в квартире возможно выпадение конденсата на стеклопакетах, профилях и откосах. Для нормального функционирования приточно-вытяжной вентиляции необходимо: помещения регулярно проветривать. В связи с герметичностью изделия из ПВХ-профиля, при нарушении температурно-влажностного режима в холодный период год, возможно образование конденсата на внутренней поверхности стеклопакета, а при длительном проявление этого эффекта - стекание воды на подоконник и образование «почернений» и грибка. В соответствии с письмом ГОССТРОЯ РОССИИ 9-28/200 от 21.03.2002, конденсат не является браком конструкции, а является следствием применяемых материалов, а также нарушением условий эксплуатации ПВХ-изделий, конечным потребителем. Для предотвращения этого явления необходимо регулярно проветривать помещение и поддерживать параметры микроклимата в помещении в соответствии с ГОСТ 30494-96: температура воздуха 20-24 С˚, влажность воздуха 30-45% , воздухообмен в зависимости от эксплуатации, а при необходимости установить принудительную вентиляцию, тепловентиляцию, конденсаторы и т.п.

Заказчик снимает с себя обязательства по выполнению бесплатного гарантийного обслуживания, соответствующих составных частей оконного изделия, в случае нарушения «Участником долевого строительства» правил эксплуатации изделий из ПВХ

ПОДПИСИ СТОРОН

***Настоящий Договор подписан Сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями.***