# Договор участия в долевом строительстве № --

*город Омск, --- --- две тысячи двадцать --- года*

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Вита»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице **Бакланова Дмитрия Андреевича,** действующего на основании доверенности от 25.09.2023г., удостоверенной Пятницким Р.Г. нотариусом нотариального округа Омского района Омской области, зарегистрированной реестре за №55/202-н/55-2023-5-54, с одной стороны, и

**ФИО,** --.--.----г.р., место рождения: ---, далее именуемый **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия долевом строительстве (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Правовое обоснование договора**

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон №214-ФЗ).

1.2. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства является размещение денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Закона №214-ФЗ.

# 2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство **Многоквартирного жилого дома по улице Дианова в Кировском административном округе г. Омска (2-я очередь)**,расположенного по адресу (адрес строительный, почтовый адрес будет присвоен после приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию): Омская область, город Омск, ул. Дианова(далее по тексту «Жилой дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства – жилое помещение, указанное в п. 2.3. настоящего Договора (далее по тексту – Квартира), а Участник долевого строительства обязуется своевременно уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру в собственность в соответствии с условиями настоящего договора.

Квартира, указанная в [п. 2.](#sub_21)3 настоящего Договора, относится к доле Участника долевого строительства. У участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут состоять в споре, под арестом или запрещением.

2.2. Строительство Жилого дома Застройщик осуществляет на основании Разрешения на строительство №55-36-66-2023 от 21.06.2023г. года выдано Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска. Срок действия Разрешения на строительство по 21.06.2025 года.

Строительство Жилого дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 55:36:100902:7594, площадью 2511 кв.м. (далее - ЗУ №55:36:100902:7594). Градостроительный план земельного участка РФ-55-2-36-0-00-2022-1626. Местоположение ЗУ №55:36:100902:7594: Омская область, г. Омск, ул. 2-я Солнечная, Российская Федерация. ЗУ №55:36:100902:7594 принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка №26/01/22 от 26 января 2022г., что подтверждается записью в ЕГРП №55:36:100902:7594-55/092/2022-4 от 01.12.2022г..

2.3. Проектные характеристики Квартиры:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| эт-аж | подъ-езд | услов-ный  номер | коли-чество  комнат | жилая площадь в кв.м. | общая площадь кварти­ры в кв.м. | помещения вспомога­тельного использова­ния в кв.м. | лоджия, кв.м. (с учетом ко­эффици­ента) | балкон, кв.м. (с учетом коэффи­циента) | общая приведен­ная площадь (об­щая площадь с учетом бал­кона/лоджии с коэффициен­тами), кв.м. |
| - | - | - | - | --,-- | --,-- | --,-- | -,-- (-,--) | -,-- (-,--) | --,-- |

План Квартиры, её расположение и состояние на момент передачи указаны в Приложении №1 к настоящему договору.

Стороны допускают, что фактические показатели площади Квартиры и площадь балкона/лоджии могут измениться по сравнению с проектными. В связи с этим, общая площадь Квартиры и площадь балкона/лоджии подлежат уточнению после обмера кадастровым инженером, инвентаризации и оформления технического плана Жилого дома. В случае изменения фактической площади Квартиры менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит. Согласование площади после ввода дома в эксплуатацию происходит путем подписания акта приема-передачи по фактической площади. В случае, если в результате строительства фактическая площадь Квартиры изменится более чем на 5%, то по заявлению соответствующей Стороны, цена Договора подлежит перерасчету. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%. При определении размера доплаты или возврата средств Стороны будут исходить из расчета цены кв.м., определенного путем деления цены настоящего договора на Общую проектную площадь Квартиры. Доплата Участником долевого строительства должна быть произведена до передачи Квартиры по акту приема-передачи.

2.4. Проектная декларация о проекте строительства Жилого дома размещена на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://наш.дом.рф>) в соответствии с требованиями действующего законодательства. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией.

# 3. Цена договора и порядок оплаты

3.1. **Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры, составляет сумму ----------** (сумма прописью) **рублей.**

3.2. Срок и порядок уплаты цены Договора – согласно п. 3.4. после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3.3. Цена договора, указанная в п. 3.1. Договора составляет депонируемую сумму, которая должна быть уплачена участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).

3.3.1. Участник долевого строительства  обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Банк ВТБ (публичное акционерное общество); **Фирменное наименование банка**: Банк ВТБ (ПАО);

**Адрес электронной почты банка:** online@vtb.ru; **Телефон банка:** 8 (800) 200-77-99, [+7 (495) 785-53-05](tel:+7(495)785-53-05);

**Место нахождения Банка:** Российская Федерация, г. Санкт-Петербург; **Адрес Банка:** 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А.

**Бенефициар:** ООО «Специализированный застройщик Вита» (ОГРН: 1202000003644)

**Срок условного депонирования денежных средств** по 31.12.2025г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома.

**Депонент:** ФИО ---

**Депонируемая сумма:** ----(---) рублей.

**Срок перечисления Депонентом суммы депонирования:** в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

3.3.2. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

3.3.3. Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученного Застройщиком в соответствии с Законом №214-ФЗ, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с Законом №214-ФЗ вышеуказанной информации.

3.4. **Участник долевого строительства оплачивает цену договора в следующем порядке и сроки:**

1. ----(---) рублей за счет собственных средств сумму в размере – не позднее 5 рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

3.4.2. ----(---) рублей за счет кредитных средств сумму в размере, предоставленных по кредитному договору № \_\_\_\_ от \_\_\_.2021 г., заключенным в г Омск, не позднее 5 банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, (далее именуемым Банк). Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства *(в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, указывается ФИО заемщика по Кредитному договору)* и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме размере ----(---) рублей**,** на срок --- (------) месяцев. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

3.4.3. Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет расчетов по Договору в размере \_\_\_ руб. (сумма прописью), 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. Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Квартиры осуществляется ООО «Домклик» по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, на счет эскроу, бенефициаром по которому является Застройщик, открытый на имя Депонента, а также после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

# 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется осуществлять функции заказчика-застройщика Жилого дома.

4.2. Застройщик обязуется направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости все необходимые документы для государственной регистрации права собственности на Квартиру.

4.3. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры Участнику долевого строительства. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение в порядке, предусмотренном п. 5.3 настоящего Договора. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.3.1. Застройщик не принимает на себя обязательств по чистовой уборке Квартиры.

4.4. Участник долевого строительства обязуется обеспечить финансирование строительства Жилого дома, указанного в [п. 2.1](#sub_21) настоящего договора, в объеме, определенном настоящим договором. **Участник долевого строительства обязан обеспечить внесение денежных средств для их размещения на номинальном счёте до подачи документов на государственную регистрацию договора**.

4.5. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора (депонируемую сумму) до ввода в эксплуатацию Жилого дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, установленные Договором, на открытый в Эскроу-агенте счет эскроу. Обязанность участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Эскроу-агенте счет эскроу.

4.6. Участник долевого строительства обязуется принять у Застройщика Квартиру по передаточному акту в установленном порядке до истечения срока окончания передачи.

4.7. Участник долевого строительства не имеет права до подписания акта приема-передачи выполнять какие-либо работы в Квартире, в т.ч. по перепланировке или индивидуальной отделке. Участник долевого строительства обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Квартиры до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Жилого дома (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений). Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

4.8. Участник долевого строительства обязуется не позднее даты подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи Квартиры, составленного Застройщиком) заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Жилым домом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Квартиры и общего имущества Жилого дома, либо в случае избрания иного способа управления Жилого дома заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Жилым домом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в Жилом доме с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

4.9. В случае, если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Квартиры в сроки, предусмотренные настоящим договором, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Квартиры и общего имущества Жилого дома (пропорционально площади Квартиры в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Квартиры, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи в соответствии с п. 5.5. настоящего Договора по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.10. Обязательства по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру принимает на себя Участник долевого строительства, который несет расходы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, связанные с государственной регистрацией права собственности.

4.11. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным Законом №214-ФЗ, при условии, что в отношении настоящего договора зарегистрировано либо имеется какое-либо обременение (например, залог в пользу банка и т.п.), Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет обеспечить государственную регистрацию прекращения такого обременения до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора, и принять все меры, необходимые для прекращения такого обременения.

4.12. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.13. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ ‹‹О страховании вкладов в банках Российской Федерации›› до ввода в эксплуатацию Жилого дома Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

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

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Квартиры, на Участника.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка 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. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

**5. Порядок передачи Квартиры**

5.1. Срок окончания строительства Жилого дома и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию: **второй квартал 2025 года**. Плановый срок окончания строительства Жилого дома, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Квартиры остается неизменным.

5.2. Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в течение 90 (девяноста) календарных дней с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

5.4. Датой получения сообщения о завершении строительства является дата получения Участником долевого строительства письма в отделении почтовой связи. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче, обязан её осмотреть и приступить к её принятию в течение семи дней со дня получения указанного сообщения. В случае, если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления письма в отделение почтовой связи Участника долевого строительств.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры (в т.ч. неявка Участника долевого строительства для приемки Квартиры, необоснованный отказ в подписании акта приема-передачи Квартиры, неполучение письма в отделении почтовой связи или иное бездействие участника долевого строительства) – акт приема-передачи Квартиры считается подписанным по истечении одного месяца с даты отправления ценного письма с описью вложения в адрес Участника долевого строительства. При этом, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства, который будет иметь юридическую силу акта, подписанного Участником долевого строительства.

5.6. Обязательства [Застройщика](#sub_2011) по передаче Квартиры считаются исполненными с даты подписания Сторонами передаточного акта, а в случае, указанном в п. 5.5. договора – с момента подписания Застройщиком передаточного акта в одностороннем порядке. С указанного момента (независимо от даты регистрации права собственности на Квартиру) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Квартиры (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Квартиры и общего имущества Жилого дома пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Квартиры и находящегося в ней имущества и общего имущества Жилого дома.

5.7. При принятии Квартиры Участник долевого строительства обязан заявить обо всех её недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Квартире (явные недостатки). Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Квартиры, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

Наличие устранимых недостатков (замечаний, дефектов, несоответствий), приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать Квартиру в соответствии с её назначением (в т.ч. не препятствующих выполнению ремонтных и отделочных работ), не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае наличия подобных несущественных недостатков (дефектов) Квартиры, не препятствующих её использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более трех месяцев.

В случае обнаружения при осмотре Квартиры существенного нарушения требований о качестве, Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В таком акте Сторонами указывается исчерпывающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в акте дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

5.8. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора Застройщик вправе не передавать Квартиру до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены настоящего договора в полном объеме. Такое отсутствие передачи Квартиры не является неисполнением обязательства по передаче Квартиры.

При составлении одностороннего Акта приема-передачи Застройщик вправе указать в нем сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

5.9. В случае непринятия Участником долевого строительства без надлежащего обоснования Квартиры в срок, установленный договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) её качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств.

5.10. После получения акта приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Квартиру.

**6. Гарантийный срок**

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома является подтверждением соответствия Квартиры проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. Квартира должна соответствовать техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. В Квартире допускаются отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Застройщик устанавливает гарантийный срок на Квартиру (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры) – 5 (пять) лет с момента передачи его Участнику долевого строительства по передаточному акту. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, устанавливается 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Гарантийный срок на отделочные работы (если они предусмотрены договором) составляет один месяц. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

6.4. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований (технических, градостроительных регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям), приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Такие недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение девяноста дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения правил и условий эффективного и безопасного использования Квартирой, входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Допускается образование конденсата на поверхности стеклопакетов.

# 7. Ответственность Сторон

7.1. В случае если в соответствии с договором уплата цены Договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одна трехсотая) ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. При неприятии Квартиры в установленный настоящим договором срок Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пеню в размере одна десятая процента от цены настоящего договора за каждый день просрочки, по день фактического принятия квартиры.

7.4. При нарушении Участником долевого строительства п. 4.7. настоящего договора он обязуется уплатить Застройщику штрафную неустойку в размере десять процентов от цены договора.

7.5. В случае неисполнения Участником долевого строительства условий п. 4.9. настоящего Договора в части неисполнения обязанности по прекращению обременения в отношении настоящего договора до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязуется уплатить последнему неустойку за нарушение данного обязательства в размере один процент от цены Договора за каждый день просрочки, начиная со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора по день фактического исполнения обязательства, а именно прекращения обременения в отношении настоящего договора.

7.6. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каски).

7.7. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.8. В случае неуведомления Участником долевого строительства Застройщика о произведенной уступке права требования по настоящему договору, а равно нарушения срока такого уведомления (пункт 9.4.) - Участник долевого строительства по требованию Застройщика, в течение 5 (пяти) рабочих дней, обязуется уплатить Застройщику штраф за нарушение данного обязательства в размере 10 (десять) процентов от цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора.

7.9. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение запрета, установленного пунктом 9.5. настоящего договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 5 (пяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 (тридцать) процентов от цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора.

7.10. В случае зачисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

7.11. В случае нарушения обязанности по п. 4.7. договора и соответствующих условий договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Квартиры и Жилого дома в состояние, соответствующее проектной документации и договору.

# 8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана в разумный срок сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

# 9. Прочие условия

9.1. Участник долевого строительства уведомлен, что ЗУ №55:36:100902:7594 находится в залоге Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195) по Договору ипотеки №ДИ01-440B0019L от 13.05.2022г. и Договору ипотеки №ДИ02-440B0019L от 13.05.2022г. в обеспечение обязательств Застройщика по Договору №440B0019L об открытии невозобновляемой кредитной линии от 13.05 2022г.

В силу п. 5 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015г. N218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" при государственной регистрации права собственности на первое помещение в многоквартирном доме одновременно без соответствующего заявления осуществляется государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем, если сведения о таких объектах недвижимости содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (без указания в Едином государственном реестре недвижимости имен (наименований) собственников помещений в многоквартирном доме и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности).

9.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законом. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика.

9.3. Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и Новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о Новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

9.4. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки либо его нотариально заверенную копию, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

9.5. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Квартиры, срока устранения недостатков Квартиры, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Квартиры, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Квартиры запрещена.

9.6. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Жилого дома в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п. 4 ст. 8 Закона №214-ФЗ. В указанном случае Застройщик обязан направить Новому участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче в течение двух месяцев с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п. 9.4. договора.

9.7. В процессе строительства Жилого дома возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены договора за исключением случаев, предусмотренных в договоре.

9.8. Застройщик имеет право без дополнительного согласования с Участниками долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельных участков, указанных в п. 2.2  Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельных участков, указанных в п. 2.2 Договора, в порядке, установленном законодательством РФ.

9.9. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка , в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Жилого дома.

Характеристики земельного участка, указанные в п. 2.2. договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Жилого дома.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие  на последующее (до и /или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 2.2. договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Жилым домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.2. договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 2.2. договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 2.2. договора, иного (иных) земельных участков иной площади,  на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п. 2.2. договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему договору о замене предмета залога не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.2. договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Жилой дом, в котором расположена Квартира, являющаяся предметом настоящего договора, не возникает.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Жилой дом, в котором расположена Квартира.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Жилой дом, в котором расположена Квартира, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

9.10. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилом доме и (или) изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений Квартиры может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

9.11. Внешние, внутридомовые и/или внутриплощадочные инженерные сети, коммуникации и иные необходимые объекты инфраструктуры (в т.ч. сети и оборудование связи, оборудование и системы контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенные Застройщиком или иным лицом в том числе, специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Жилого дома, не являются общим имуществом Жилого дома и могут быть переданы Застройщиком в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, а также на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе, без согласия на это Участника долевого строительства.

9.12. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, в иных случаях прямо установленных договором, и в случаях, предусмотренных законодательством РФ. Односторонний отказ от исполнения договора Участником долевого строительства допускается только в случаях, предусмотренных Законом №214-ФЗ. В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по иным основаниям Застройщик вправе удержать из подлежащей возврату Участнику долевого строительства суммы компенсацию расходов Застройщика, связанных с исполнением настоящего Договора. Стороны согласовали, что размер таких расходов Застройщика составляет пять процентов от цены настоящего Договора, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

9.13. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за месяц до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Предложение об изменении договора должно быть составлено в письменной форме и содержать новый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Участник в течение трех рабочих дней с момента получения предложения об изменении договора обязан сообщить Застройщику о своем согласии с изменением срока договора, либо о своем отказе. В случае неполучения Застройщиком ответа Участника в установленный срок, договор считается измененным на срок, указанный в предложении об изменении договора. В случае отказа Участника долевого строительства от изменения договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от договора (исполнения договора), уведомив об этом Участника в письменном виде. В этом случае договор считается расторгнутым с момента получения соответствующего уведомления о расторжении договора.

9.14. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства *(в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика)* №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ открытого в Банке. При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет в срок не позднее шести месяцев с момента государственной регистрации соглашения о расторжении в установленном законом порядке, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте Банка.

# 10. Заключительные положения

10.1. Договор подлежит [государственной](https://login.consultant.ru/link/?rnd=51D99F2EED1733CD76D82303515B23FD&req=doc&base=LAW&n=370388&dst=100689&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100847&REFDOC=357145&REFBASE=LAW&stat=refcode%3D16610%3Bdstident%3D100689%3Bindex%3D328&date=26.12.2020) регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

10.2. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе: фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства, пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передачи Объекта долевого строительства)) финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных» в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и положений действующего законодательства РФ.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору, управляющей компании, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, банку в целях открытия счета эскроу и, при необходимости, иным организациям и  государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 7 (Семи) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

10.3. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес его регистрации, указанный в настоящем договоре. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренной настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

10.4. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом №214-ФЗ и/или условиями договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

10.4.1. Применительно к передаче Квартиры наиболее ранняя из дат:

* + - день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
    - день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства.

10.4.2. Применительно к другим условиям договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по почтовому адресу, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

10.5. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Жилого дома, местоположением Жилого дома с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Жилого дома, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

10.6. Договор действует до полного исполнения Сторонами взятых на себя обязательств.

10.7. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.8. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

10.9. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

10.9.1. Стороны обязаны уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор в письменном виде в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте Банка.

10.10. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

10.11. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

# 11. Реквизиты и подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  **ООО «СЗ Вита»** | **Участник долевого строительства**  **ФИО ---** |
| адрес: 644033, Омская область, г. Омск,  ул. Ф.И. Тютчева, д. 11, к. 1, кв. 21.  ИНН: 2014022079,  ОГРН: 1202000003644  e-mail: [vita\_v55@bk.ru](mailto:vita_v55@bk.ru) | адрес: ---  паспортные данные: ---,  e-mail:  телефон: |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Бакланов Д.А./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /--- /

м.п.

**Приложение №1**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№--- от «--» ---- 202-- года.**

**План квартиры (№--)**

**План -- этажа**

**Основные характеристики многоквартирного Жилого дома:**

* Вид, назначение многоквартирного дома: многоквартирный жилой дом, количество этажей – 9, этажность – 8.
* Общая площадь многоквартирного дома: 5994,49 кв.м.;
* Информация о материале наружных стен и поэтажных перекрытий объекта: со сборно-монолитным железобетонным каркасом, наружные стены трехслойные, выполнены из: полнотелого кирпича, утеплителя, навесного вентилируемого фасада - керамогранит. Поэтажные перекрытия: монолитные железобетонные.
* Сейсмостойкость объекта: с учетом требований СП 14.13330.2018 СНиП II-7-81\* "Строительство в сейсмических районах" – конструкция здания обеспечивает сейсмостойкость для района строительства с сейсмостойкостью 5 и менее баллов;
* Класс энергоэффективности объекта: класс энергетической эффективности – В+ (высокий).

На момент передачи Квартиры Участнику долевого строительства, в порядке, установленном настоящим договором состояние квартиры предусматривается следующее:

* установка металлической входной двери эконом-класса, остекление лоджий/балконов витражами, окна ПВХ, наличие стояков водоснабжения и канализации, электроснабжение проведено до распределительного щита, установка приборов учета расхода электроэнергии и воды, отопление выполнено с разводкой по квартире и установкой алюминиевых радиаторов отопления;
* «квартира с отделкой», что предусматривает установку внутриквартирных перегородок и внутренних межкомнатных дверей из МДФ согласно обозначенной схеме, монтаж электропроводки с розетками и выключателями, отделка внутренних откосов окон сэндвич-панелями, подоконники окон из ПВХ:
  + отделка комнат/коридора/кухни: пол – ламинат (класс износостойкости не ниже 31-го), плинтуса ПВХ; стены – обои на флизелиновой основе; потолок – натяжной потолок без осветительных приборов с одним отверстием для монтажа осветительного прибора в каждом помещении;
  + отделка санузла: пол – керамическая плитка; стены - керамическая плитка; потолок – натяжной потолок без осветительных приборов с одним отверстием для монтажа осветительного прибора, установка унитаза, установка раковины со смесителем, установка акриловой ванны со смесителем.

Стороны согласовали, что Застройщик для отделки Квартиры может применять материалы и элементы эконом-класса, окончательные решения по наименованию используемых материалов, количеству и расположению розеток, количеству и расположению выключателей, количеству и расположению осветительных приборов, расположению и сторон открывания дверей, а также применению видов, цветов и форм всех материалов и элементов отделки остаются на усмотрение Застройщика.

Стороны согласовали, что гарантийный срок на результат работ по отделке Квартиры (включая материалы, отдельные элементы и работы) один календарный месяц с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства по передаточному акту. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством отделки Квартиры с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Все явные недостатки отделки, должны быть выявлены при подписании передаточного акта и подлежат устранению Застройщиком самостоятельно или с привлечением им иных лиц в течение шестидесяти дней если иной срок не будет согласован Сторонами дополнительно. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделки Квартиры образованным в результате механического повреждения, а также основаниям указанным в п. 6.5. Договора.

**Застройщик: Участник долевого строительства:**

**ООО «СЗ Вита» ФИО---**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Бакланов Д.А./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / ---/

м.п.