**ДОГОВОР №ЖК ФЛОРА-Л-3-\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

**г. Сочи «\_\_» сентября 2023 года**

**Общество с ограниченной ответственностью** **Специализированный застройщик «Рафстрой»,** ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Советская, д. 48, помещение 14, а/я 4817, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Черненко Марины Александровны***,*** действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: серия \_\_\_\_ № \_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ \_\_.\_\_.\_\_\_\_г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_, **ИНН \_\_\_, СНИЛС \_\_\_, телефон: \_\_\_, адрес электронной почты: \_\_\_\_\_,** именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, осуществляющее строительство объекта капитального строительства **«Жилой комплекс на земельном участке с кадастровым номером: 23:49:0401008:1249 по ул. Искры в м-не Кудепста Адлерского р-на г. Сочи. Этап 4. Корректировка 2»** и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома (домов) и иных зданий (сооружений) на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и передающее денежные средства застройщику (с использованием специализированного счета эскроу) для получения в будущем права собственности на жилое (нежилое) помещение в строящемся многоквартирном доме.

1.1.3. **Многоквартирный дом (объект капитального строительства)** – многоквартирный дом входящий в состав объекта **«Жилой комплекс на земельном участке с кадастровым номером: 23:49:0401008:1249 по ул. Искры в м-не Кудепста Адлерского р-на г. Сочи. Этап 4. Корректировка 2», Литер 3** (**4 этап строительства),** расположенный по адресу: РФ, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок 66/9,

- количество этажей: 12

- количество подземных этажей: 1

- общая площадь жилого здания 25438,70 кв. м.

- наружные стены 1-2 этаж: монолитные железобетонные; из мелкоштучных каменных материалов (керамзитобетонные блоки, и другие), утеплителя и навесного вентилируемого фасада

- наружные стены 3-12 этаж: монолитные железобетонные; из мелкоштучных каменных материалов (керамзитобетонные блоки, и другие), утеплителя и декоративной фасадной штукатурки

- поэтажное перекрытие: монолитный железобетон

- класс энергетической эффективности «В» - Высокий

- сейсмостойкость: 8 баллов.

После получения Застройщиком разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

1.1.4. **Объект долевого строительства** – жилое помещение - квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящая в состав указанного многоквартирного дома.

1.1.5. **Земельный участок** - земельный участок с кадастровым номером **23:49:0401008:1249**, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок 66/9, площадью **44790 кв.м.**, категория земель – «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «Жилой комплекс», на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома.

Указанный земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 13.12.2012г., Решения Ленинского районного суда города Краснодара от 14.11.2014г.

Указанный земельный участок находится в залоге у Банка ВТБ (ПАО) согласно Договору №ДИ1-ЦВ-730750/2021/00011 от 29.12.2021г. об ипотеке (залоге недвижимости) земельного участка, о чем в ЕГРН имеется запись регистрации №23:49:0401008:1249-23/238/2022-1522 от 18.01.2022 г.

1.1.6. **Проектная приведенная площадь** **Объекта долевого строительства** – определенная в соответствии с проектной документацией Застройщика на дату подписания настоящего Договора, указанная в пункте 3.2. настоящего Договора, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры (без учета площади холодных помещений - лоджий и/или балконов) и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов (с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), взятая Сторонами за основу для определения стоимости Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего Договора.

1.1.7. **Фактическая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – установленная уполномоченным органом государственного учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и определенная в соответствии с техническим планом, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры (без учета площади холодных помещений - лоджий и/или балконов) и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов (с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), применяемая Сторонами для определения стоимости Объекта долевого строительства по завершении строительства и проведения взаиморасчетов в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

В случае, если договором участия в долевом строительстве предусмотрена передача объекта долевого строительства с отделкой, фактическая приведенная площадь определяется органом технического учета по окончании общестроительных работ с характеристиками, предусмотренными п.1 Приложения № 2 к Договору, до приведения Объекта в соответствие с п.2 Приложения № 2 к Договору.

1.1.8. **Разрешение на строительство** - документ(ы), являющийся(щиеся) основанием для строительства многоквартирного дома.

1.1.9. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.1.10. **Проектная декларация** – официальный документ, размещаемый Застройщиком в соответствии со статьями 19, 23, 23.3. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" на сайте единого института развития в жилищной сфере в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (на момент заключения настоящего Договора: [https://наш.дом.рф](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/)**),** включающий в себя информацию о Застройщике, проекте строительства и определяющий объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в проектной декларации.

**2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.**

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права следующими документами:

- действующее Разрешение на строительство №23-49-8481-2022 от 30.12.2022г. выдано Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края;

- Проектная декларация опубликована и размещена в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте [https://наш.дом.рф](https://xn--80az8a.xn--d1aqf.xn--p1ai/);

- Договор аренды земельного участка, находящегося в Федеральной собственности № 04-24/184С от 27.04.2006г.

- Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 07.07.2006г.

- Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 13.12.2012г.

- Письмо Территориального отдела № 14 филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю от 04.06.2020 № 1736/33-13

- Решение Ленинского районного суда города Краснодара от 14.11.2014г.

- Дополнительное соглашение от 26.07.2021г. к Договору о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договору аренды) от 27.04.2006г. №4900770184.

**3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а также реализовать необходимую обеспеченность Многоквартирного дома инженерными сетями, объектами инфраструктуры, в том числе социальной, благоустройством прилегающей территории, в объеме, предусмотренном проектной документацией, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.1.1. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

**3.2.** **Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение:**

**Квартира, строительный номер - \_, условный номер согласно проектной декларации - \_, этаж – \_, литер - \_, блок секция - \_, жилых комнат – \_,**

**проектная площадь:**

**общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – кв.м.,**

**проектная приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии/балкона (0,5/0,3) – кв. м.,**

**площадь комнаты – кв. м.**

**площадь кухни – кв. м.**

**площадь коридора – кв. м.**

**площадь санузла – кв. м.**

**площадь лоджии и/или балкона без учета понижающего коэффициента 0,5/0,3 – кв.м.**

**расположенная в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город-курорт Сочи, город-курорт Сочи, Хостинский внутригородской район города Сочи, ул. Искры, участок №66/9.**

Местоположение Объекта долевого строительства на плане дома – его расположение на этаже по отношению к другим объектам недвижимости (квартирам), планировка и его технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией и указаны в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью Договора.

**3.2.1.** Характеристики объекта долевого строительства:

- общие характеристики по результатам общестроительных работ (согласно проекту) приведены в п. 1 Приложения № 2, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора;

- характеристики отделки «**Прайм**» приведены в п. 2 Приложения № 2, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2.2. Окончательное определение технических характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Фактическая приведенная площадь квартиры будет установлена в техническом плане, изготовленном организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию, по результатам общестроительных работ в состоянии, соответствующем характеристикам, указанным в п. 1 Приложения № 2 к Договору до приведения Объекта в соответствие с п. 2 Приложения № 2 к Договору.

3.3. Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

3.4. Земельный участок, указанный в п. 1.1.5 настоящего Договора не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации).

3.4.1. Участник долевого строительства уведомлен и дает согласие на передачу Застройщиком имущества, указанного в п.п. 1.1.3., 1.1.5. настоящего Договора (земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом), в залог Банку (Залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа (иного целевого финансирования), предоставленного Банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

3.5. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

3.6. Подписывая настоящий договор Участник долевого строительства дает свое безотзывное и безусловное письменное согласие Застройщику (без необходимости дополнительного уведомления и получения дополнительного согласия) на следующие действия:

а) при наличии необходимости в одностороннем порядке (без дополнительного согласования с Участником долевого строительства) вносить изменения в проектную документацию относительно параметров объекта (состава, количества и площади обособленных нежилых помещений, помещений общего назначения, количества этажей, технико-экономических показателей, общей площади, объема), а так же изменять отдельные проектные решения, не влияющие на качество и конструктивную надежность Объекта капитального строительства, не затрагивая характеристики, расположение и планировку Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2 настоящего Договора. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях производится путем внесения советующих изменений в проектную декларацию на Объект капитального строительства, опубликованную в соответствии с действующим законодательством;

б) производить замену материалов, декора, оборудования, мест расположения инженерных систем и сетей, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств;

в) выполнять межевые работы (в том числе на действия по образованию земельных участков путем раздела, объединения, перераспределения, выдела, работ по уточнению границ) в отношении земельного участка, указанного в п. 1.1.5 Договора, с расположенным на нем строящимся Многоквартирным домом, осуществлять постановку на кадастровый учет образованного земельного участка (снятие с кадастрового учета исходного земельного участка), кадастровый учет изменений в отношении земельных участков с измененными характеристиками, в том числе изменять вид разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, в котором расположен Объект долевого строительства, а также производить отчуждение, передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом;

г) изменить адрес (местоположения) земельного участка.

д) передать в собственность/аренду специализированным (эксплуатирующим) организациям входящие в состав общего имущества многоквартирного дома и обслуживающие его инженерные сети для их дальнейшей эксплуатации и обслуживания.

3.7. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. **Цена Договора:**

Цена настоящего Договора составляет **\_\_**, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства – **\_\_\_** и приведенной площади Объекта долевого строительства, равной **\_\_\_ кв. м.**, НДС не облагается.

В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства. При этом Застройщик может использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, как для текущего использования, так и для покрытия ранее произведенных целевых расходов.

4.2. **Условия о счете эскроу:**

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и Участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему Договору счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).

Бенефициар и Депонент, действующий каждый от своего имени и в своих интересах в настоящем Договоре предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам участия 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);

- Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу.

Подписывая настоящий Договор, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

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

Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Депонент действует от своего имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий.

Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) настоящего Договора оформляется Заявлением о заключении счета эскроу.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет расходы по открытию и обслуживанию счета эскроу в уполномоченном банке.

4.2.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) с учетом следующего:

**Бенефициар**: **Общество с ограниченной ответственностью** **Специализированный застройщик «Рафстрой»,** ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717

**Депонент**: **гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Эскроу-агент**: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), Адрес места нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, ул. Дегтярный переулок, д. 11, лит. А. Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, адрес электронной почты: info@vtb.ru., номер телефона: 8 (800) 100-24-24.

**Депонируемая сумма:** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.

**Срок условного депонирования денежных средств**: **30 июня 2026 года.**

**Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:** документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи Застройщику денежных средств, находящихся на счете эскроу, предоставляются в соответствии с требованиями части 6 статьи 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в порядке, предусмотренном Договором счета эскроу. При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства направляются Эскроу-агентом на счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

**4.3. Порядок расчетов:**

Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

4.4. Факт оплаты Участником долевого строительства цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка о зачислении соответствующих денежных сумм и иными платежными документами.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на специализированный счет эскроу.

4.5. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.6. В случае расхождения **фактической приведенной** и **проектной приведенной** площадей Объекта долевого строительства более чем **на 0,5 кв.м.** Стороны производят перерасчет стоимости Объекта долевого строительства, исходя из цены его 1 квадратного метра, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и производят взаиморасчеты.

Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

Указанные в настоящем пункте изменения параметров Объекта долевого строительства считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

4.7. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической приведенной площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 4.5. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

4.7.1. В случае если фактическая приведенная площадь превышает проектную приведенную площадь более, чем на 0,5 кв.м., Участник долевого строительства производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между Проектной приведенной площадью Объекта долевого строительства (п. 1.1.6 настоящего Договора) и Фактической площадью Объекта долевого строительства (п. 1.1.7. настоящего Договора). Уплата (доплата) денежной суммы производится Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления о разнице в площадях от Застройщика, но не позднее подписания с Застройщиком акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.7.2. В случае если фактическая приведенная площадь меньше проектной приведенной площади и при условии, что данное уменьшение составило более 0,5 кв.м., Застройщик производит уплату (возврат) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между Проектной приведенной площадью Объекта долевого строительства (п. 1.1.6 настоящего Договора) и Фактической приведенной площадью Объекта долевого строительства (п. 1.1.7. настоящего Договора). Уплата (возврат) денежной суммы производится Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком письменного обращения Участника долевого строительства.

Расхождение площади квартиры с учетом отделки с проектной приведенной площадью не влечет перерасчета цены договора и обязанности застройщика по возврату денежной суммы, указанной в настоящем подпункте.

4.7.3. Изменение цены Договора на основании пунктов 4.6., 4.7, настоящего Договора производится без подписания дополнительного соглашения Сторонами и считается измененной с момента получения Стороной соответствующего уведомления.

Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.пп. 4.7.1. и 4.7.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

4.8. Стороны договорились, что цена настоящего Договора может быть изменена после его заключения, в случаях и на условиях, определенных в соответствующем подписываемом Сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору, которое будет являться его неотъемлемой частью, подлежащим государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.9. Законодательно утвержденные платежи, пошлины и сборы, связанные с государственной и учетной регистрацией Договора, регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, получением технической и иной документации, выдачей Участником долевого строительства необходимых доверенностей сотрудникам Застройщика и (или) третьим лицам либо сторонним организациям, а также удержание комиссии Банком при перечислении цены Договора, указанной в разделе 4 настоящего Договора, производятся за счет Участника долевого строительства.

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

5.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность Участника долевого строительства возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора при выполнении Участником долевого строительства и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации

5.2. Планируемый срок сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию – **4 квартал 2025 года.**

5.3. Планируемый срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее **30 июня 2026 года.**

5.4. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по сдаче дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства без заключения с Участником долевого строительства дополнительного соглашения.

5.5. При получении от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче (в том числе в случае досрочной передачи), Участник долевого строительства обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) календарных со дня получения указанного сообщения, направленного по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично. Дополнительно Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства об указанных обстоятельствах посредством sms-информирования и/или посредством электронной почты.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договором или сообщением о досрочной передаче срок либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик вправе в установленном законодательством порядке составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (далее - односторонний Акт).

Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо сообщение о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства вручено Участнику долевого строительства или его доверенному лицу лично под расписку, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения (в том числе, в связи с истечением срока хранения, неявкой Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделение почтовой связи и т.п.) или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.7. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшими к Участнику долевого строительства со дня подписания передаточного акта, составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.8. В случае если у Участника долевого строительства имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства в части несоответствия качества условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе отказаться от подписания передаточного акта, потребовать составления акта, в котором будут перечислены выявленные недостатки, и осуществить действия, предусмотренные п. 8.3 Договора.

5.9. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право собственности на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также на часть земельного участка под Многоквартирным домом соразмерно площади Объекта долевого строительства. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

**6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**6.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется:**

6.1.1. В предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом, указанный в пункте 1.1.3 Договора, и получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию,

6.1.2. Передать по передаточному акту в предусмотренный Договором срок Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 3.2. Договора и Приложении № 1 к нему.

6.1.3. Предоставлять Участнику долевого строительства сведения, предусмотренные ст. ст. 19 - 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства в нем;

6.1.4. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору, контролировать качество работ, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Многоквартирного дома и осуществлять приемку выполненных работ.

**6.2. Участник долевого строительства обязуется:**

6.2.1. Направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

6.2.2. В течение 10 дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче (в том числе в случае досрочной передачи) принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт при отсутствии претензий;

6.2.3. Предоставить все необходимые документы для подписания и регистрации договора участия в долевом строительстве;

6.2.4. Самостоятельно получать выписку из ЕГРН на Объект долевого строительства, нести все расходы, связанные с оформлением технических и иных необходимых документов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства;

6.2.5. С даты подписания передаточного акта либо с даты, указанной в одностороннем Акте, нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

Ввиду того, что эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного дома до передачи этой функции управляющей компании вправе осуществлять Застройщик, то при наступлении подобного случая Участник долевого строительства обязуется производить оплату коммунальных платежей на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

6.2.6. При приемке Объекта капитального строительства ознакомиться с Инструкцией по эксплуатации Объекта капитального строительства и при дальнейшей эксплуатации строго соблюдать требования указанной инструкции;

6.2.7. Не производить перепланировку, переустройство и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

Не изменять конструктивные элементы в строящейся Объекте долевого строительства, а также не производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе не производить замену входной двери до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае если Участником долевого строительства были произведены указанные действия, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 процентов от цены, указанной в [п. 4.1](#bookmark=id.1ci93xb) настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участнику долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

В случае осуществления после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства ремонтных работ, предполагающих перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

6.2.8. Не нарушать единый архитектурный облик Объекта капитального строительства путем производства работ по изменению фасада здания, устройства кондиционеров, спутниковых антенн, сушилок для белья, рекламных конструкций в неустановленных для этого местах, а также не изменять остекление оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений.

6.2.9. Участник долевого строительства обязуется при производстве ремонтно-отделочных работ не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), а также самостоятельно вывозить строительный мусор в специальных мешках.

6.2.10. Без письменного согласия Застройщика не передавать в залог и другим способом не обременять Объект долевого строительства в пользу третьих лиц.

**6.3. Застройщик вправе:**

6.3.1. В процессе осуществления деятельности по созданию Многоквартирного дома, до передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства при наличии необходимости в одностороннем порядке (без согласования с Участником долевого строительства) вносить изменения в проектную документацию относительно параметров объекта капитального строительства (состава, количества и площади Жилых/Нежилых помещений, помещений общего назначения, количества этажей, технико-экономических показателей, общей площади, объема), а так же изменять отдельные проектные решения, не влияющие на качество и конструктивную надежность многоквартирного жилого дома, а также не затрагивающие характеристики, площадь расположение и планировку Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2. настоящего Договора, изменять график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства, при соблюдении условий действующего законодательства и п. 5.2 настоящего Договора и при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, с последующим отображением таких изменений в проектной декларации в соответствии с действующим законодательством в порядке и сроки установленные Законом № 214-ФЗ. Указанные изменения не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и условий Договора. При этом, под существенным изменением проектной документации Многоквартирного дома, требующим согласования с Участником долевого строительства, подразумевается изменение общей проектной площади Многоквартирного дома более чем на 20% от площади, утвержденной на момент заключения Договора, изменение этажности Жилого дома более чем на 3 этажа.

6.3.2. Осуществлять действия, перечисленные в п. 3.6 настоящего Договора.

6.3.3. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить технический план на Объект долевого строительства и осуществить постановку ее на кадастровый учет. Застройщик имеет право осуществить регистрацию права собственности на Объект долевого строительства на имя Участника долевого строительства. Указанные услуги носят платный характер и не входят в стоимость настоящего договора.

**6.4. Участник долевого строительства вправе.**

6.4.1. После уплаты Участником долевого строительства цены Договора уступить свои права требования по Договору третьему лицу.

6.4.2. До уплаты цены договора Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору только одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с согласия Застройщика.

6.4.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве до момента подписания Сторонами передаточного акта, составления одностороннего Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

О государственной регистрации перехода права требования по настоящему Договору Участник долевого строительства в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступки права обязан в письменной форме уведомить об этом Застройщика путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления непосредственно в офис Застройщика копии Договора уступки.

6.5. Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта либо составления одностороннего Акта.

6.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта либо составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

7.1. Участнику долевого строительства передается Объект долевого строительства, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. 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 участнику долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в срок, согласованный с участником долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается в размере 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на элементы отделки составляет 6 месяцев со дня, следующего за днем подписания передаточного акта.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, элементов отделки, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его 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) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных Инструкцией по эксплуатации Объекта капитального строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае, если Объект долевого строительства создан Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведших к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков.

8.3. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий, указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены Договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства и предъявить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков либо отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и исполнения договора и предъявить требования к застройщику о возврате денежных средств и уплате процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

8.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

8.6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.7. В случае, если в соответствии настоящим 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 порядке, предусмотренном пунктом 10.5 Договора.

8.8. В случае, если в соответствии с настоящим 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 в порядке, предусмотренном пунктом 10.3. Договора.

**9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

9.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить, таких как: стихийные бедствия; неблагоприятные погодные условия; массовые заболевания (эпидемии, пандемии) и вводимые органами государственной или муниципальной власти в этой связи ограничительные меры; вооруженные конфликты (военные операции любого рода, специальные операции, в том числе с привлечением военной техники, военные действия, война (объявленная или необъявленная), приготовления к войне, революция, восстание, гражданские волнения, блокада, захват власти, частичная или всеобщая мобилизация, изъятие техники для военных нужд, террористические акты, акты пиратства); действия властей, в том числе иностранных (запретительные и ограничительные меры государств, в том числе запрет экспорта или импорта, эмбарго, запрет торговых операций с отдельными странами из-за ведения международных санкций; запрет перевода валюты, запрет использовать энергию; акты госорганов или органов местного самоуправления, иные запретительные или ограничительные меры).

При наступлении указанных обстоятельств сторона настоящего договора обязана уведомить о них в письменном виде противоположную сторону в возможно короткий срок.

При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия без применения штрафных санкций друг к другу.

**10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

10.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

10.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

10.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктами 8.7, 8.8 Договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. 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.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.4. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.5 Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке исключительно в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

В случае расторжения Договора по инициативе участника долевого строительства, Участник долевого строительства возмещает Застройщику понесенные в связи с заключением Договора расходы (государственные пошлины, расходы на юридические услуги, агентские вознаграждения, и т.д.).

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

10.6. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу на счет Участника долевого строительства (*в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика*), открытый в Банке ВТБ (ПАО) и указанный в договоре счета эскроу.

 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, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

10.7. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным.

10.8. В случае недостижения согласия входе переговоров Стороны решают спор в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, указанных в настоящем Договоре, о любых изменениях паспортных данных (изменении фамилии, семейного положения, места жительства, утере, замене или порче паспорта и т.п.), произошедших в период действия настоящего Договора также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) извещать друг друга.

В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в Разделе 12 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению его об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

11.3. Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился и согласен с исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектной документацией, проектной декларацией, иной информацией по строительству Многоквартирного дома в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение инвестиционно-строительной деятельности, идентифицировать Объект долевого строительства, определить его размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарно-гигиенические, концептуально-эстетические и инженерные особенности, как самого Объекта, так и Многоквартирного дома в целом, а также подтверждает, что обладает всей необходимой, полной и удовлетворяющей его информацией, включая, но не ограничиваясь: информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Многоквартирного дома, о Многоквартирном доме, в котором расположен Объект; о технической характеристике Объекта.

11.4. В соответствии с частью 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Федерации соглашением Сторон допускается факсимильный аналог собственноручной подписи уполномоченного лица Застройщика при подписании соглашений, сообщений, актов, счетов, справок, требований, копий и иных документов, связанных с исполнением, изменением или прекращением настоящего Договора и/или предусмотренных законодательством.

11.5. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает согласие на осуществление Застройщиком обработки (действий̆, совершаемых с использованием средств автоматизации или без таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение), персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях заключения и исполнения между Участником долевого строительства и Застройщиком настоящего Договора.

Согласие Участника долевого строительства предоставляется с момента подписания Договора без ограничения срока действия.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных (в объеме: фамилия, имя, отчество, адрес и номера телефонов, паспортные данные, СНИЛС, ИНН, адрес электронной почты, указанные в Договоре, а также информация в соответствии с Договором):

- в банк или иную кредитную организацию, с которой у Застройщика заключен или будет заключен договор кредитования для целей финансирования строительства Объекта долевого строительства.

-в органы государственной власти, в которые Застройщик обязан предоставлять вышеуказанную информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

-в организацию, с которой у Застройщика заключен или будет заключен договор на оказание рекламных и маркетинговых услуг;

- ООО "Гарант дела" (ИНН 2309175842,  ОГРН: 1212300005796, адрес: г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 15, оф. 81), с которым у Застройщика заключен договор на оказание юридических услуг, а в случае смены лица, оказывающего юридические услуги - соответствующему лицу;

- в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом, в ресурсоснабжающие организации, в целях оказания Участнику долевого строительства жилищно-коммунальных услуг.

11.6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

− Характеристика Объекта долевого строительства и его расположение на этаже (Приложение № 1).

**12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью** **Специализированный застройщик «Рафстрой»,** ИНН 2320206660, КПП 232001001, ОГРН 1122366016717, адрес: 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Советская, д. 48, помещение 14. Банковские реквизиты: Банк: Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА, р/сч 40702810200230006450, к/сч 30101810145250000411, БИК 044525411

**Генеральный директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Черненко М.А.**

**Участник долевого строительства:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Приложение № 1 к Договору №ЖК ФЛОРА-Л-3-\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

**План**

**Генеральный директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Черненко М.А.**

**Участник долевого строительства:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Приложение № 2 к Договору №ЖК ФЛОРА-Л-3-\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

**ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

1. **Общие характеристики**

- стены: без подготовки под отделку (поверхность стен и перегородок очищена от наплывов раствора, бетона, крепежных элементов опалубки)

- потолки: без подготовки под отделку (поверхность очищена от наплывов бетона, крепежных элементов опалубки);

- полы: стяжка машинного нанесения (полусухая);

- в санитарных узлах и ванной: стены без подготовки под отделку (поверхность стен очищена от наплывов раствора, бетона, крепежных элементов опалубки), предусмотрена, полы - стяжка машинного нанесения (полусухая), под стяжкой предусмотрена обмазочная гидроизоляция;

- входные двери в квартиру: на входе в квартиру устанавливается металлическая дверь;

- внутриквартирные дверные проемы выполняются в соответствии с проектной документацией, без установки дверных блоков

- окна, балконные блоки: металлопластиковые с однокамерным стеклопакетом-1-11 этажи; металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом - 12 этаж

- водопровод и канализация: Разводка от коллекторных узлов до санузлов в квартирах выполняется в полу из полимерных труб в гофротрубе с выводом в помещениях с сан. приборами и установкой запорной арматуры.

В общих коллекторах устанавливаются краны, фильтры, счетчики, регуляторы давления (по расчету). Внутриквартирная разводка и подключение санприборов не выполняется.

- электроснабжение: электросчетчик с автоматом в этажном распределительном щите, ввод кабеля в квартиру. В квартире установлен щиток и выключатель нагрузки, внутренняя разводка электропроводки в квартире не выполняется, электрофурнитура не устанавливается;

- отопление: на каждом жилом этаже при подключении к стоякам системы отопления предусмотрен распределительный коллектор. На ответвлении для каждой квартиры предусматривается учет тепла теплосчетчиком. От узлов подключения предусматривается двухтрубная горизонтальная, тупиковая поэтажная разводка в конструкции пола. В качестве приборов отопления применены стальные панельные радиаторы с нижним боковым подключением, с автоматическими терморегуляторами

- средства связи: дом подключен к телефонной и интернет сети, точка подключения в этажном распределительном щите. В квартире заведен кабель радио и эфирного телевещания. Трубка замочно-переговорного устройства в коридоре квартиры;

- высота потолков - подвал – 2.70, 3.10, (в чистоте от пола до низа перекрытия); - 1 этаж – 2,72, 3,17, (в чистоте); - 2-11 этажи – 2.72 м (в чистоте); - 12 этаж – 3.00 м (в чистоте).

**2. Отделка «Прайм»**

2.1. Стены:

– во всех помещениях – оштукатуривание, шпатлевание;

– финишный слой: жилые комнаты, кухня и коридор – оклейка финишными обоями; санузел – керамогранит; балкон: при наличии остекления – фактурная штукатурка; в случае отсутствия остекления – согласно проекту архитектурные решения (АР), парапет – черновая штукатурка, покраска влагостойкой краской;

– оконные проемы – шпатлевание и покраска, откосы входной двери – оклейка финишными обоями.

2.2. Пол:

– жилые комнаты, кухня и коридоры – ламинат, напольный плинтус ПВХ;

– балкон/лоджия – керамогранит;

– санузел – керамогранит;

– на стыке разных типов напольных покрытий предусмотрен металлический профиль.

2.3. Потолок:

– во всех помещениях, за исключением балконов/лоджий – натяжной потолок с белой резиновой вставкой;

– балконы: при наличии остекления – черновая штукатурка, покраска, не остекленные балконы – согласно проекту архитектурные решения (АР).

2.4. Оборудование:

– входная и межкомнатные двери – глухие, открывание в соответствии с проектом архитектурные решения (АР).

– сантехническое оборудование: ванна или душевая, унитаз напольный, раковина с тумбой, смеситель для раковины, душевой комплект или смеситель для ванны.

– выводы для стиральной машины;

– разводка труб ХВС/ГВС для раковины на кухне;

– водоотведение для каждой мокрой точки в канализационный стояк.

 2.5. В состав объекта долевого строительства также включено:

– разводка электрики с установкой подрозетников и оконечного оборудования (розетки, выключатели) согласно проекту;

– прокладка трасс кондиционирования;

2.6. Застройщик вправе производить замену материалов, декора, оборудования, мест расположения инженерных систем и сетей взамен указанных в настоящем Приложении на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП, СП и ГОСТ и не ухудшают потребительских свойств. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен, что указанные изменения не являются отступлениями от Договора, ухудшающими качества Здания и/или Объекта долевого строительства, или иными недостатками, которые делают Здание и/или Объект долевого строительства непригодными для предусмотренного Договором использования.

2.7. Перечень помещений, наличие балкона/лоджии зависит от планировки квартиры по проекту, в отношении которой заключается конкретный Договор участия в долевом строительстве.

**Генеральный директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Черненко М.А.**

**Участник долевого строительства:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**