**Договор № 4/**

**участия в долевом строительстве жилого дома по адресу:**

**Волгоградская область, г. Волжский, микрорайон № 37, среднеэтажный многоквартирный жилой дом, 1-4 этап, 2 этап**

город Волжский Двадцать второе февраля

Волгоградская область две тысячи двадцать четвертого года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Стройкомплекс»**, в лице **директора Саломатина Сергея Геннадьевича**, действующего на основании Устава и именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_ г.р., место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_, паспорт гражданина РФ серии \_\_\_\_номер \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_ , код подразделения \_\_\_ зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

 1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный среднеэтажный жилой дом (именуемый в дальнейшем «Дом»), расположенный по строительному адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, микрорайон № 37, среднеэтажный многоквартирный жилой дом, 1-4 этап, 4 **этап,** и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства **в собственность \_\_\_квартиру** (именуемую в дальнейшем «Объект долевого строительства») **№ \_\_\_**, расположенную на \_\_\_ **этаже** Дома.

Объект долевого строительства имеет проектную площадь – \_\_кв.м., в том числе:

* общая площадь – \_\_ кв.м.,

 в том числе:

 - жилая площадь – \_\_кв.м.;

 - площадь помещений вспомогательного использования – кв.м.,

* площадь лоджии – \_\_кв.м. (при расчете проектной площади используется понижающий коэффициент: 0,5 – для лоджий, 0,3 – для балконов).

 1.2. Строительство осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 34:35:030222:5863, по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, код 2.5., площадь: 16741,0 кв.м., принадлежащем ООО «Специализированный застройщик «Стройкомплекс» на праве аренды по договору аренды земельного участка (по итогам аукциона) № 14136аз от 30.12.2021 г. (дата регистрации 18.01.2022 г., запись регистрации № 34:35:030222:5863-34/109/2022-2). Аренда сроком - с 30.12.2021 г до 29.06.2028 г.

 Строительство осуществляется на основании Разрешения на строительство № 34-RU34302000-2809-2022 от 28.04.2022 г.

 1.3. Планируемый срок ввода в эксплуатацию законченного строительством дома – «**31» марта 2025 года**.

 Застройщик принимает на себя обязательства в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта при условии исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств, принятых им по настоящему договору, передать по подписываемому Сторонами передаточному акту Объект долевого строительства, в порядке, установленном ст. 8 ФЗ-214 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов…» (Закона). Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

 Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе перенести срок ввода в эксплуатацию законченного строительством Жилого дома. В этом случае Стороны обязуются внести необходимые изменения в договор в следующем порядке:

 - Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное предложение об изменении срока передачи с приложением Дополнительного соглашения.

 - Участник долевого строительства в течении 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения надлежащим образом оформляет Дополнительное соглашение об изменении необходимых условий Договора и направляет ответ в адрес Застройщика.

 - Письменное соглашение об изменении условий Договора подлежит государственной регистрации.

Застройщик имеет право досрочно ввести в эксплуатацию жилой дом и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объекта долевого строительства.

1.4. Адрес Объекта долевого строительства и его характеристика подлежат уточнению после ввода Дома в эксплуатацию. При этом общая площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации, осуществляемой лицензированными органами технической инвентаризации.

1.5. Застройщик направляет средства Участника долевого строительства на строительство Дома и на покрытие расходов Застройщика.

1.6. Застройщик осуществляет строительство Дома в соответствии с проектно-сметной документацией, обеспечивает ввод в эксплуатацию и передачу Участнику долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в Договоре и в Приложениях № 1, 2, 3, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

 1.7. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в архитектурно-конструктивном решении, с инженерным обеспечением, указанным в Приложении № 2.

Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства после регистрации права собственности в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

 Все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, несет Участник долевого строительства.

 1.8. Проектная декларация Объекта долевого строительства размещена на сайте www.dom-invest.com.

**2. Условия оплаты и порядок расчетов**

 2.1. Сумма денежных средств, подлежащих внесению Участником долевого строительства, является ценой Договора и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей, включая услуги заказчика-застройщика в размере 10 (десять) % от цены настоящего договора, а именно –\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

 2.1.1 Стоимость одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.

2.2. Оплата Цены договора производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу в следующем порядке:

- сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублейоплачивается Участником долевого строительства на счет эскроу за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора;

- сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, предоставленных Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Промсвязьбанк», зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17.12.2014 года, ИНН 7744000912, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142, местонахождение: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, корреспондентский счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО (далее по тексту – «Банк» или «Кредитор») на основании **Кредитного договора № \_\_\_\_\_\_**  (далее – Кредитный договор) заключенного в городе Волгоград между Банком и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Кредитором Участнику долевого строительства для целей приобретения Объекта долевого строительства путем участия в долевом строительстве жилого дома, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей

Для оплаты Цены договора за счет кредитных денежных средств, Участник долевого строительства за свой счет и своими силами обязуется открыть в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего договора аккредитив в ПАО «Промсвязьбанк» (далее – «Исполняющий Банк»), на следующих условиях:

- Вид аккредитива - безотзывный, покрытый;

- Сумма аккредитива – **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**рублей;

- Срок действия аккредитива – 180 календарных дней с даты открытия в Исполняющем Банке, с возможной пролонгацией срока действия;

- Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на открытый в Исполняющем Банке аккредитив для дальнейшего перечисления средств на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента на имя Участника долевого строительства;

- Условием оплаты аккредитива является предъявление Застройщиком в Исполняющий Банк следующих документов:

1) оригинал настоящего Договора на бумажном носителе, подписанного сторонами и прошедшего государственную регистрацию, и оригинал выписки из ЕГРН, на бумажном носителе, подтверждающей регистрацию настоящего Договора и залога прав Участника долевого строительства по Договору в пользу Банка;

либо

- скан-копия в электронном виде с оригинала настоящего Договора, подписанного сторонами и прошедшего государственную регистрацию и скан-копия в электронном виде с оригинала выписки ЕГРН, заверенной МФЦ, подтверждающей регистрацию настоящего Договора и залога прав Участника долевого строительства по Договору в пользу Банка;

либо

-Договор в форме электронного документа, прошедшего гос. регистрацию и подписанного электронной подписью, и выписку из ЕГРН, подтверждающая регистрацию настоящего Договора и залога прав Участника долевого строительства по Договору в пользу Банка, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав совместно с электронными документами, позволяющими проверить подлинность усиленной квалифицированной электронной подписи государственного регистратора прав, совершенной путем формирования электронного документа;

2)документов, подтверждающих зачисление на эскроу счет собственных средств Участника долевого строительства. В случае отсутствия у Застройщика таких документов Участник долевого строительства обязан предоставить их Застройщику для исполнения аккредитива;

- После предоставления вышеуказанных документов Исполняющий банк перечисляет сумму аккредитива на эскроу-счет не позднее 3 (Трех) календарных дней;

- Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Исполняющий Банк вышеуказанные документы для исполнения аккредитива;

- Затраты Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника с тарифами Исполняющего Банка;

Закрытие аккредитива производится:

- по истечении срока действия аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));

 - при отказе Получателя средств от использования аккредитива до истечения срока его действия.

2.3. Последующая ипотека Объекта долевого строительства, иное его обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство могут быть осуществлены Участником долевого строительства только с предварительного письменного согласия Банка.

2.4. Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу в соответствии с нижеследующим:

 **Депонент** – Участник долевого строительства – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Эскроу-агент** – **Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк» (ПАО «Промсвязьбанк»)**, ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555, адрес места нахождения: Российская Федерация, 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22, адрес электронной почты:escrow@psbank.ru, номер телефона 8(495)787-33-33.

 **Бенефициар** – Застройщик **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройкомплекс»** ОГРН: 1183443011949, дата присвоения ОГРН: 04.07.2018, ИНН: 3435134291, КПП: 343501001, адрес (место нахождения), почтовый адрес: 404126, Волгоградская область, г. Волжский, ул. Пушкина, 119, офис 35, расчетный счет 40702810801000067339 в Южный филиал ПАО «Промсвязьбанк», К/счет № 30101810100000000715 в Южном ГУ Банка России Отделение Волгоград, БИК 041806715.

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма равна Цене настоящего Договора.

Срок внесения депонируемой суммы на счет эскроу – указан в п. 2.2. настоящего договора.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Срок условного депонирования: **по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г**. включительно. Срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.5. В соответствии со ст.77Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банкав силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_становится залогодателем, а Банк– залогодержателем Объекта долевого строительства.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, права требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считаются находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе регистрации прав одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

 Настоящим Застройщик дает согласие на передачу прав требования Участника долевого строительства по настоящему Договору в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства, как (заемщика/солидарных заемщиков), по Кредитному договору.

2.6. Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

2.7. В случае, если на дату исполнения Застройщиком п. 2.6. настоящего Договора, Участником долевого строительства не в полном объеме исполнено обязательство по оплате Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства вносит оставшуюся денежную сумму в сроки, предусмотренные условиями настоящего Договора по реквизитам, указанным в главе 10 настоящего Договора.

2.7.1. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, 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 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

2.8. Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав направляет Эскроу-агенту зарегистрированный договор участия в долевом строительстве.

2.9. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с условиями настоящего Договора, а при исполнении Застройщиком п.2.6. настоящего Договора – с момента поступления денежных средств по реквизитам, указанным в п.2.7. настоящего Договора.

2.10. В случае нарушения сроков внесения платежа, установленного в п.2.1., 2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до момента фактического исполнения нарушенного обязательства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования Застройщика.

2.11. В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств на эскроу счет до даты регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав, Участник долевого строительства обязуется в полном объеме возместить Застройщику убытки, если возникновение таких убытков возникло вследствие ранней оплаты Цены настоящего Договора и повлекло за собой нарушение положений действующего законодательства, ответственность за которое предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

2.12. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, оплачиваемая Участником долевого строительства, уточняется после ввода Дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными органами технической инвентаризации.

Если по результатам обмеров общая площадь Объекта долевого строительства будет больше площади, указанной в п. 1.1. Договора, Участник долевого строительства вносит дополнительный денежный взнос из расчета стоимости 1 кв.м., установленной в п.2.1.1. настоящего Договора, в срок не позднее 20 календарных дней со дня подписания передаточного акта.

Если по результатам обмеров общая площадьОбъекта долевого строительства будет меньше площади, указанной в п. 1.1. Договора, Застройщик по письменному заявлениюУчастника долевого строительства возвращает разницу из расчета стоимости 1 кв.м., установленной в п.2.1.1. настоящего Договора, в срок не позднее 20 календарных дней со дня подписания передаточного акта.

Окончательная общая площадь Объекта долевого строительства фиксируется в акте, подписываемом Сторонами.

2.13. Настоящим Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о том, что право аренды земельного участка с кадастровым номером 34:35:030222:5863 находится в залоге у ПАО «Промсвязьбанк» по:

- по договору ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/100-00079-23-2-15 от 08.09.2023 г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области 12.09.2023 г. регистрационный номер 34:35:030222:5863-34/109/2023-116, заключенному в обеспечение исполнения обязательств ООО «СЗ «Стройкомплекс» перед ПАО «Промсвязьбанк» по Кредитному договору № 100-0079-23-2-15 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) от 08.09.2023 г для финансирования затрат по строительству объекта: «многоквартирный среднеэтажный жилой, расположенный  по адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, микрорайон № 37, среднеэтажный многоквартирный жилой дом, 1-4 этап, 2 этап».

- по договору ипотеки права аренды земельного участка № Н-1/100-0080-23-2-15 от 08.09.2023 г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области 12.09.2023 г. регистрационный номер 34:35:030222:5863-34/109/2023-114, заключенному в обеспечение исполнения обязательств ООО «СЗ «Стройкомплекс» перед ПАО «Промсвязьбанк» по Кредитному договору № 100-0080-23-2-15 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) от 08.09.2023 г для финансирования затрат по строительству объекта: «многоквартирный среднеэтажный жилой, расположенный  по адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, микрорайон № 37, среднеэтажный многоквартирный жилой дом, 1-4 этап, 4 этап».

**3. Права и обязанности сторон**

 **3.1. Застройщик обязуется:**

 3.1.1.Обеспечивать проектирование, строительство и ввод Дома в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией.

 3.1.2. Обеспечивать финансирование строительства Дома.

 3.1.3. Обеспечивать контроль соответствия выполнения строительных работ проекту, требованиям СНиП и техническим условиям.

 3.1.4. Уведомлять Участника долевого строительства о сроке ввода Дома в эксплуатацию.

 3.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение шести месяцев с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

 3.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в соответствии с условиями Договора, технической и проектной документацией.

 3.1.7. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается - 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

 3.1.8. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объектов долевого строительства, либо вследствие ремонта Объектов долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок не действует в отношении Объекта долевого строительства.

 **3.2. Участник долевого строительства обязуются:**

 3.2.1. Принять участие в долевом строительстве Дома, а именно профинансировать строительство Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, путем внесения денежных средств в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.2. Уведомлять Застройщика об изменении места жительства.

3.2.3. Нести расходы на содержание общего имущества и оплачивать коммунальные и эксплуатационные услуги, с даты подписания акта приема-передачи, на основании счетов выставленных управляющей организацией по договору с Застройщиком, до момента выбора собственниками способа управления.

 3.2.4. Уведомить Застройщика в случае уступки права требования на долю в Доме по настоящему Договору третьему лицу.

3.2.5. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и оплаты стоимости Объекта до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только с письменного уведомления Застройщика и Банка.

Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка - Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку - Кредитору Участником долевого строительства. В этом случае Банк - Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства обязан письменно, до заключения договора уступки прав требования, согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком и Банком. С момента перехода прав требований по Договору одновременно переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

3.2.6. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения, при этом уведомление будет считаться полученным – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения. При этом уведомления будут считаться полученными.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в разделе 10 Договора.

3.3. Участник обязуется без согласования с Застройщиком не производить каких-либо работ, связанных с изменением планировки или оборудования помещений до государственной регистрации права собственности на Объект (в том числе возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), не проводить работы, затрагивающие фасад Здания и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, сооружений, кондиционеров, остекление балконов, лоджий и т.п.). При этом, Участник несут все затраты по приведению Объекта в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика, кроме того уплачивают Застройщику штрафы, пени, предусмотренные Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

 3.4. Участник обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации своего права собственности на Объект.

**4. Порядок передачи Объекта долевого строительства**

 4.1. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в гл. 10 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства согласен, что с даты отправки такого уведомления обязательства Застройщика в указанной части считаются исполненными.

4.1.1. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

4.1.2. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объектов долевого строительства.

 4.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, в соответствии с настоящим Договором и готовности Квартир к передаче обязан приступить к их принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения и подписать соответствующий Передаточный акт.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства по истечении срока, установленного настоящим пунктом или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объектов долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объектов долевого строительства. В этом случае гражданско-правовые последствия для Участника долевого строительства, наступают с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

**5. Односторонний отказ от исполнения Договора**

 5.1. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- не исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации;

- изменения назначения Дома и др. случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

 Застройщик возвращает Участнику долевого строительства сумму, полученную по Договору.

5.2. Стороны вправе расторгнуть Договор и/или отказаться от его исполнения в одностороннем порядке по основаниям и в случаях, предусмотренных Договором, Законом № 214-ФЗ и действующим законодательством Российской Федерации.

 5.3. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

 5.4.При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату **на залоговый счет Участника долевого строительства № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, открытый в ПАО «Промсвязьбанк» в соответствии с условиями договора счета эскроу. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу реквизиты данного банковского счета депонента в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

 В случае возникновения, после перечисления эскроу-агентом Застройщику денежных средств, любого основания для возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств, Участник долевого строительства поручает Застройщику не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты возникновения любого основания для возврата уплаченных Участником долевого строительства Застройщику денежных средств (собственные и кредитные), перечислить указанные денежные средства на счет Банка, по следующим реквизитам: к/с 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525555, ИНН 7744000912, ОГРН 1027739019142, ОКПО 40148343, с указанием в назначении платежа, что осуществляется погашение долга по **Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.** за **\_\_\_\_\_**, в счет возврата денежных средств по **Договору участия в долевом строительстве № 4/ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

 Условие о механизме возврата денежных средств, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является самостоятельным соглашением Сторон, недействительность настоящего Договора не влияет на действительность указанного соглашения.

В случае полного погашения задолженности по Кредитному договору Участник долевого строительства предоставляет Застройщику справку Кредитора о полном погашении задолженности по Кредитному договору и новые реквизиты для перечисления денежных средств.

**6. Ответственность за нарушение обязательств**

 6.1. В случае изменения места жительства Участником долевого строительства и не уведомления об этом Застройщика, Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства информации и корреспонденции о ходе строительства.

 6.2. В случае просрочки внесения денежных средств Участником долевого строительства, в нарушении п. 2.2 Участник долевого строительства обязаны уплатить неустойку в размере 0,5 % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере, установленном Законом № 214-ФЗ.

6.4. Уплата Сторонами неустойки не освобождает их от обязанности надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

 6.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами своих обязательств, сторона, нарушившая условия Договора, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

**7. Форс-мажор**

 7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, взятых на себя по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая свои обязательства полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами.

 7.2. При наступлении указанных в пункте 7.1. настоящего Договора обстоятельств, Сторона по Договору, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, должна в кратчайший срок известить о них в письменном виде другую Сторону, с представлением доказательств наступления обстоятельств непреодолимой силы.

 7.3. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 7.1., срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

 Если наступившие обстоятельства, указанные в п. 7.1., и их последствия продолжают действовать более одного месяца, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора либо его прекращения.

**8. Срок действия Договора**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства.

**9. Прочие условия**

 9.1. Сведения о Доме, указываются в Приложении № 1, сведения об Объекте долевого строительства, указываются в Приложении № 2, № 3. Все Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

 9.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

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

 9.4. Настоящий Договор и уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по регистрации настоящего Договора стороны несут поровну. Расходы по регистрации Договора при уступке прав требований несут Участники долевого строительства.

 9.5. Застройщик подтверждает отсутствие прав третьих лиц на Объект долевого строительства.

 9.6. Наследники Участника долевого строительства вступают в свои права в соответствии с действующим законодательством РФ.

 9.7. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п. 1.2. настоящего Договора (далее – Земельный участок), включая передачу в залог (ипотеку), сдачу в аренду, передачу прав и обязанностей, осуществление раздела, объединения, перераспределения Земельного участка и выдела из Земельного участка других (другого) земельных участков, а также на передачу  Застройщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу при условии соблюдения обязанностей Застройщика перед Участником долевого строительства  по настоящему Договору.

При этом Участнику долевого строительства известно и он согласен, что право залога земельного участка, возникающее у него в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ, после раздела Земельного участка или выдела из Земельного участка других (другого) земельных участков, распространяется исключительно на земельный участок, сформированный под строительство и эксплуатацию Объекта недвижимости, в долевом строительстве которого Участник долевого строительства принимает участие и не распространяется на иные участки, образованные в результате раздела Земельного участка или выдела из Земельного участка других (другого) земельных участков.

 9.8. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на передачу в залог банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, право аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома.

9.9. Подпись Участника в настоящем Договоре/либо лица, действующего от их (его) имени, подтверждает согласие Участника или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Участника:

- на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

- на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам – эскроу-агенту, эксплуатирующей организации, управляющей компании, страховой организации или страховой компании, оценочной компании.

Участник подтверждает, что лица, совершающие действия от имени Участника, связанные с заключением, изменением, исполнением и прекращением Договора, уведомлены об осуществлении обработки их персональных данных Застройщиком.

 9.10. Участник долевого строительства поручает Застройщику передать построенные внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры, подлежащие передаче в собственность города Волжского для их надлежащей эксплуатации специализированными эксплуатирующими предприятиями.

 9.11. Вопросы, не предусмотренные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

 9.12. Споры по настоящему Договору разрешаются путем переговоров и при не достижении соглашения рассматриваются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

 9.13. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**10. Адреса, подписи и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»****ООО «Специализированный****Застройщик «Стройкомплекс»**404126, Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Пушкина, 119, офис 35ИНН 3435134291, КПП 343501001ОГРН 1183443011949Р/счет № 40702810801000067339в Южный филиал ПАО «Промсвязьбанк»К/счет № 30101810100000000715 в Южном ГУ БанкаРоссии Отделение ВолгоградБИК 041806715**Директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **С.Г. Саломатин** | **«Участник долевого строительства»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

 **Приложение № 1**

 **к Договору № 4/ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_г.**

 **участия в долевом строительстве**

 **жилого дома по адресу:**

 **Волгоградская область, г. Волжский,**

 **микрорайон № 37, среднеэтажный**

 **многоквартирный жилой дом, 1-4 этап, 4 этап**

**Техническая характеристика среднеэтажного жилого дома, расположенного**

**по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, микрорайон № 37, среднеэтажный многоквартирный жилой дом, 1-4 этап, 4 этап, именуемого «Дом»:**

1. **Архитектурно-планировочные параметры:**

 1.1. Архитектурно-планировочное решение отдельно стоящего среднеэтажного жилого дома.

1.2. Этажность – 9.

1.3. Общая площадь дома (жилых помещений) – 4 686,7 кв.м.

1.4. Количество квартир – 80.

1.5. Подвал - использован для размещения технических помещений водомерного и теплового узлов, электрощитовой, трубопроводов инженерных сетей.

1.6. Класс энергоэффективности дома – (В) высокий.

1.7. Сейсмостойкость – не классифицируется.

**2. Строительно-конструктивные параметры:**

2.1. Конструктивная схема здания принята стеновая (с поперечными и продольными несущими стенами).

2.2. Фундамент – монолитная железобетонная плита.

2.3. Стены подвала – блоки ФБС.

2.4. Наружные ограждающие стены – облицовочный кирпич, утеплитель, кирпич силикатный.

2.5. Внутренние несущие стены и стены лестничных клеток толщиной 380 мм из силикатного кирпича армированные.

2.6. Внутренние перегородки: внутриквартирные- гипсокартонные, межквартирные- силикатный кирпич (согласно проекту).

2.7. Перекрытия – железобетонные плиты типа ПБ.

2.8. Плиты лоджий – железобетонные плиты типа ПБ.

2.9. Лестничные площадки – железобетонные плиты типа ПБ. Лестницы – из сборных железобетонных маршей.

2.10. Кровля – плоская, с внутренним водостоком.

2.11. Высота этажа – 3 м. (от верха плиты перекрытия до верха плиты перекрытия следующего этажа).

**3. Инженерное обеспечение:**

3.1. Здание оборудовано: водо-, тепло-, электро- снабжением и канализацией подключенным к городским магистральным сетям.

3.2. Для отопления жилой части дома предусматривается поквартирная разводка систем.

3.3. Вентиляция – предусматривается через вытяжные каналы кухонь, уборных и ванных комнат. Приток наружного воздуха в жилые помещения осуществляется через периодическое проветривание посредством окон.

3.4. Электроснабжение: квартирный щит с автоматами.

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»****ООО «Специализированный Застройщик»****«Стройкомплекс»****Директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Саломатин С.Г.** | **«Участник долевого строительства»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение № 2**

 **к Договору № 4/\_\_от «\_\_» \_\_\_ 202\_\_г.**

 **участия в долевом строительстве**

 **жилого дома по адресу:**

 **Волгоградская область, г. Волжский,**

 **микрорайон № 37, среднеэтажный**

 **многоквартирный жилой дом, 1-4 этап, 4 этап**

**Техническая характеристика**

**квартиры № (далее по тексту «Объект долевого строительства»), составляющей размер доли Участника долевого строительства в строительстве жилого дома, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, микрорайон № 37, среднеэтажный многоквартирный жилой дом,**

**1-4 этап, 4 этап**

**1. Месторасположения в пределах жилого дома:**

1.1. Объект долевого строительства **№**

1.2. Этаж – .

1.3. Расположение Объекта долевого строительства в пределах этажа – ограничено следующими осями: 8-11/В-Е.

**2. Архитектурно-конструктивные параметры:**

2.1. Объект долевого строительства имеет проектную площадь – \_\_\_\_ кв.м., в том числе:

* общая площадь – \_\_\_\_\_кв.м.,

 в том числе:

 - жилая площадь – \_\_\_\_ кв.м.;

 - площадь помещений вспомогательного использования – \_\_\_\_ кв.м.,

* площадь лоджии (балконов) – \_\_\_ кв.м., (при расчете проектной площади используется понижающий коэффициент: 0,5 – для лоджий).

2.2. Примечание: указанные выше площади подлежат уточнению на основании данных лицензированных органов технической инвентаризации.

**3. Техническое состояние:**

При передаче-приемке Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику долевого строительства техническое состояние следующее:

3.1. Стены наружные: облицовочный кирпич, утеплитель, кирпич силикатный.

3.2. Внутренние перегородки: внутриквартирные – гипсокартонные, межквартирные – силикатный кирпич (согласно проекту).

3.3. Дверь входная - металлическая.

3.4. Окна — ПВХ - профиль с однокамерным энергосберегающим стеклопакетом. Оконные проемы открыты от уровня пола.

Лоджии - холодный алюминий, моноостекление. На лоджиях установлена вентиляционная решетка, а также стояковая система конденсатоотвода.

3.5. Сантехническое оборудование: в санузлах и ванных комнатах стояковая разводка систем ХВС, ГВС и водоотведения. Сантехническое оборудование (унитазы, раковины, ванны, смесители) не устанавливаются и не выдаются.

На кухне выполнены сантехнические выпуски для подключения мойки.

Мойка на кухне не устанавливается и не выдается.

Водоснабжение – стояки с установкой приборов учета расхода горячей и холодной воды с установкой заглушек.

Водоотведение – стояки с установкой заглушек без разводки и установки сантехнических приборов.

3.6. Электрооборудование: внутриквартирная проводка, розетки, выключатели, эл. патроны.

Электроплиты не устанавливаются и не выдаются.

3.7. Квартирный прибор учета потребления электроэнергии устанавливается в щитке на лестничной клетке.

3.8. Дымовые пожарные извещатели устанавливаются в соответствии с действующими нормами и проектом.

3.9. Отопление – радиаторы отопления с нижним подключением, с разводкой трассы системы отопления в стяжке пола, с установкой внутриквартирных распределительных коллекторов, размещенных в щитах согласно проекту.

3.10. Отделка квартир:

1) полы: в жилых комнатах, кухнях и коридорах – цементно-песчаная стяжка,

в санузлах и ванных – обмазочная гидроизоляция по цементно-песчаной стяжке;

лоджии- цементно-песчаная стяжка.

2) стены (предчистовая отделка): кухни, жилые комнаты, кладовые, коридоры: кирпичные стены- штукатурка и шпатлевание, стены ГКЛ- шпатлевание.

лоджии – смежные с жилыми помещениями кирпичные стены лоджий утепляются по системе «Теплый пол», не смежные с жилыми помещениями стены выполняются из лицевого кирпича без отделки

санузлы: кирпичные стены- оштукатурены, стены из ГКЛ- без отделки;

3) потолки – плиты перекрытия с заделкой межплитных швов; лоджии - без отделки.

4) внутренние межкомнатные двери – не устанавливаются.

**«Застройщик» «Участник долевого строительства»**

**ООО «Специализированный Застройщик»**

**«Стройкомплекс»**

**Директор**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Саломатин С.Г.** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_