

**Договор №** *номер квартиры –номер дома*

об участии в долевом строительстве жилого дома

г. Южно-Сахалинск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Горизонт»**, (далее **«Застройщик»**), в лице генерального директора Управляющей организации - акционерного общества «Сахалинское ипотечное агентство» Бондаревой Елены Валерьевны, действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 04.09.2023г., с одной Стороны и

гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее **«Участник долевого строительства»**), действуя от своего имени, другой Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
   1. **Земельный Участок** - земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве субаренды, на котором осуществляется строительство Жилого дома:

**Выбрать нужный**:

з/у с кадастровым номером 65:01:1001005:526, площадь 8 892 кв.м, расположен по адресу: Российская Федерация, Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, категория земель – «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (ЖК-9);

з/у с кадастровым номером 65:01:1001005:528, площадь 8 892 кв.м, расположен по адресу: Российская Федерация, Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, категория земель – «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (ЖК-10);

з/у с кадастровым номером 65:01:1001005:530, площадь 8 881 кв.м, расположен по адресу: Российская Федерация, Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, категория земель – «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (ЖК-11);

з/у с кадастровым номером 65:01:1001005:525, площадь 8 413 кв.м, расположен по адресу: Российская Федерация, Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, категория земель – «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (ЖК-12);

з/у с кадастровым номером 65:01:1001005:527, площадь 8 412 кв.м, расположен по адресу: Российская Федерация, Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, категория земель – «Земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (ЖК-13).

* 1. **Жилой Дом** – Многоквартирный жилой дом (далее «**Жилой дом**» или **«МКЖД»**) по адресу:

**город Южно-Сахалинск, улица 140-летия города Южно-Сахалинска, дом \_\_\_ корпус \_\_\_\_\_\_\_**

с основными характеристиками, соответствующими Проектной декларации Объекта, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства

В состав МКЖД будет входить ОДС, строительство которого осуществляется на земельном участке с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

* 1. **Объект Долевого Строительства** (далее **«ОДС»**) – жилое помещение (квартира) или нежилое помещение (торгово-офисное), подлежащее передаче Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.
  2. **Общее Имущество -** помещения в Жилом Доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в нём, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в нём, оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нём за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный Участок, на котором расположен данный Жилой Дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном Участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.
  3. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства и других Участников долевого строительства для строительства на этом Земельном Участке Жилого Дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.
  4. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного Участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.
  5. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого Дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого Дома градостроительному плану Земельного Участка и проектной документации.
  6. **Проектная общая площадь ОДС** – сумма площадей жилых и подсобных помещений, с учётом всех её площадей, являющихся её неотъемлемыми частями, частей помещений, предусмотренных проектной документацией, включая площади всех помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности в т.ч. балконов (лоджий), принятых в полном объёме **без каких-либо понижающих коэффициентов.**

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь ОДС применяется Сторонами исключительно для расчета Цены Договора и может не совпадать с Фактической общей площадью Объекта.

* 1. **Фактическая общая площадь ОДС** – сумма площадей жилых и подсобных помещений, с учётом всех её площадей, являющихся её неотъемлемыми частями, частей помещений, определенная по результатам замерочных работ в отношении ОДС и отраженная в техническом плане (далее **«Обмеры»**), включая площади всех неотъемлемых помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, в т.ч. площади балконов (лоджий), принятых в полном объёме **без каких-либо понижающих коэффициентов.**

Определенная настоящим пунктом Фактическая общая площадь ОДС применяется Сторонами исключительно для дополнительного и последующего уточнения Цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью ОДС.

**1.10. Эскроу Агент** - Банк, кредитующий Застройщика денежными средствами для целевого финансирования строительства МКЖД: Банк ВТБ (ПАО); ИНН 7702070139/ОГРН 1027739609391; Место нахождения (адрес): 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, 11 литер А.

**1.11.** **Счёт Эскроу** — специальный счет, на котором Эскроу Агент учитывает и депонирует денежные средства Депонента - Участника долевого строительства, полученные в счет уплаты Цены Договора, в целях передачи Бенефициару - Застройщику. Проценты на денежные средства Депонента по Счёту Эскроу не начисляются. Вознаграждение Эскроу Агенту по Счету Эскроу, не выплачивается.

**2.** **ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ**

**ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВОВ**

* 1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее **«Закон о Долевом Участии»**).
  2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее **«Орган регистрации прав»**).
  3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии, Застройщик вправе привлекать денежные средства Участников долевого строительства на основании:
     1. Настоящего Договора как Застройщик, удовлетворяющий требованиям, указанным в части 2 ст. 3 Закона о Долевом Участии.
     2. Разрешения на строительство объекта «Жилой микрорайон «Горизонт», расположенный в юго-восточной части г. Южно-Сахалинска», выданного Департаментом архитектуры и градостроительства г. Южно-Сахалинска:

Выбрать нужное:

- Жилой комплекс № 9 № 65-64701000-07917-2022 с изм. от 18.08.2023г.;

- Жилой комплекс № 10 № 65-64701000-07916-2022 с изм. от 18.08.2023г.;

- Жилой комплекс № 11 № 65-01-7975-2022 с изм. от 17.08.2023г.;

- Жилой комплекс № 12 № 65-64701000-07913-2022 с изм. от 18.08.2023г.;

- Жилой комплекс № 13 № 65-64701000-07914-2022 с изм. от 18.08.2023г.;

* + 1. Права субаренды Застройщика на земельные участки:

площадью 8 892 кв.м., с кадастровым номером 65:01:1001005:526,

площадью 8 892 кв.м., с кадастровым номером 65:01:1001005:528,

площадью 8 881 кв.м., с кадастровым номером 65:01:1001005:530,

площадью 8 413 кв.м., с кадастровым номером 65:01:1001005:525,

площадью 8 412 кв.м., с кадастровым номером 65:01:1001005:527,

которое подтверждается Договором субаренды земельного участка № 01/2023 от 11.08.2023г., номер государственной регистрации права аренды № 65:01:1001005:536-65/027/2023-3 от 15.08.2023г.;

* + 1. Проектной декларации, опубликованной и размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС);
    2. Проектной документации и положительного заключения государственной экспертизы такой документации;
    3. [Заключения](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=366440&dst=100010&field=134&date=05.06.2023) о соответствии застройщика и проектной декларации установленным законом требованиям.
  1. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием Счетов Эскроу, Залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный Участок и строящийся на этом участке Жилой Дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участников долевого строительства не устанавливается.

*Условия, включенные в текст настоящего Договора*

*по требованию кредитующего банка – Банка ВТБ (ПАО):*

* 1. 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 участия в долевом строительстве счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).
  2. Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент), действующие каждый от своего имени и в своих интересах, подписанием настоящего Договора 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 об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила);

- настоящего Договора участия в 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 и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

* 1. Подписывая настоящий Договор участия в строительстве и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Застройщика (Бенефициара) и Участника долевого строительства (Депонента) путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Участника долевого строительства (Депонента).
  2. Застройщик (Бенефициар) поручает (предоставляет полномочия) Участнику долевого строительства (Депоненту) передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).
  3. Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) Участник долевого строительства (Депонент) действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Застройщика (Бенефициара) в части оферты Застройщика (Бенефициара) на основании предоставленных Застройщиком (Бенефициаром) полномочий.
  4. Предоставление Участником долевого строительства (Депонентом) в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в строительстве, Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.
  5. Существенные условиях Договора счета эскроу:

- **Застройщик (Бенефициар)** – \_ Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Горизонт», ИНН 6500011435, ОГРН 1236500004069.

- **Участник долевого строительства (Депонент)** – \_ФИО\_\_\_\_ Паспортные данные Дата рождения (иные реквизиты, идентифицирующие Депонента).

**- Эскроу-агент** – Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Адрес места нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1.

- **Объект долевого строительства** – ОДС согласно п.3.1. настоящего Договора.

- **Депонируемая сумма (цена Договора участия в строительстве) -** Стоимость ОДС согласно п.4.1. настоящего Договора.

– **Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу** для формирования депонируемой суммы на счет эскроу – согласно п.4.3. настоящего Договора.

- **Срок условного депонирования** – согласно п.4.4. настоящего Договора.

* 1. Реквизиты расчетного счета Застройщика (Бенефициара), на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу – в соответствии с условиями кредитного соглашения №СНЛ/565723-369335 от 01.09.2023г., заключенного между Застройщиком и Банком ВТБ (ПАО).
  2. Реквизиты банковского счета Участника долевого строительства (Депонента), на который Банк ВТБ (ПАО) переводит депонируемую сумму со счета эскроу в случае неполучения Банком ВТБ (ПАО) указания Участника долевого строительства (Депонента) об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  3. Если Участник долевого строительства (Депонент) использует кредитные средства для оплаты цены Договора участия в строительстве, то залогодержателем в отношении залогового счета является банк, предоставивший кредит для приобретения Участником долевого строительства ОДС. Реквизиты залогового счета, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит депонируемую сумму со счета эскроу при прекращении Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой Дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого Дома № \_\_\_\_ передать Участнику долевого строительства ОДС (квартиру) имеющую следующие характеристики: строительный номер - \_\_\_\_, общая проектная площадь - \_\_\_\_ кв. м, проектная площадь балконов и лоджий - \_\_\_\_ кв. м, этаж - \_\_\_\_, количество комнат - \_\_\_\_.

Площадь квартиры является проектной и подлежат уточнению после получения технического плана на дом, а Участник долевого строительства обязуется принять ОДС и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

ОДС (квартира) передается со степенью готовности – **«без** **чистовой отделки»:**

Стены:

- холлы, жилые комнаты, кухни, кладовые — конструктивный железобетон без отделки,

Полы:

- холлы, жилые комнаты, кухни, кладовые ванная комната, санузел - стяжка на теплоизоляционной основе,

Потолок:

- холлы, жилые комнаты, кухни, кладовые – конструктивный железобетон (без отделки),

- ванная комната, санузел - конструктивный железобетон (без отделки),

Оконные блоки – поворотные/поворотно - откидные, пластиковые из ПВХ профилей с подоконником, откосами, москитными сетками.

**3.2.** В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникнет право на ОДС, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору и определяемое Органом регистрации: право собственности - если Участник долевого строительства один, право общей совместной собственности - для супругов, право общей долевой собственности - для двух и более Участников долевого строительства).

**3.3.** Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**3.4.** План ОДС, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Жилого Дома и местоположение ОДС на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

**3.5.** Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого Дома.

**3.6.** Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора ОДС правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении ОДС не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц. При этом Застройщик

**4. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ** **ЦЕНЫ ДОГОВОРА.**

**4.1.** Стоимость ОДС (квартиры) строительный номер - \_\_\_\_, общая проектная площадь квартиры - \_\_\_\_ кв. м, проектная площадь балконов и лоджий (без коэффициента) - \_\_\_\_ кв. м, проектная площадь балконов и лоджий (с учетом коэффициента) - \_\_\_\_ кв. м, этаж - \_\_\_\_, количество комнат – \_\_\_\_, является фиксированной и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)руб., НДС нет (далее **«Цена Договора»**).

Окончательная Цена Договора и ОДС устанавливается с учетом п.п. 4.2. – 4.2.4. настоящего Договора.

**4.2.** Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении ОДС (Техплана Жилого дома) в случаях, предусмотренных п.п.4.2.2. , 4.2.3. Договора.

**4.2.1.** Если разница между проектной и фактической общей площадью объекта долевого строительства не превышает **2 (Двух) кв.м включительно (как в большую, так и в меньшую сторону)**, Застройщик и Участник долевого строительства отказываются от взаимных требований по возврату (доплате) денежных средств, Стоимость ОДС устанавливается согласно п.4.1. настоящего Договора.

**4.2.2.** Если фактическая сумма общей площади объекта долевого строительства окажется меньше проектной **более, чем на 2 (Два) кв.м**, Застройщик в течение 10 рабочих дней после письменного обращения Участника долевого строительства возвращает ему денежные средства в размере стоимости выявленной разницы, определяемой как произведение цены квадратного метра (цена договора, деленная на общую площадь квартиры с учетом лоджий и балконов с понижающим коэффициентом) и разницей между проектной и фактической площадью, превышающей 2 кв. метра.

**4.2.3.** Если фактическая сумма общей площади объекта долевого строительства окажется больше проектной **более, чем на 2 (Два) кв.м**, Участник долевого строительства в течение 10 рабочих дней после письменного обращения Застройщика производит доплату денежных средств в размере стоимости выявленной разницы, определяемой как произведение цены квадратного метра (цена договора, деленная на общую площадь квартиры с учетом лоджий и балконов с понижающим коэффициентом) и разницей между проектной и фактической площадью.

**4.2.4.** Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра для целей применения п.п. 4.2.2., 4.2.3. настоящего Договора составляет – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб., НДС нет. Стоимость одного квадратного метра ОДС является фиксированной и изменению в одностороннем порядке не подлежит и применяется сторонами исключительно для расчетов в случаях, предусмотренных п.п. 4.2.2., 4.2.3. настоящего Договора.

**4.2.5.** В случае, если фактическая сумма общей площади объекта долевого строительства окажется больше или меньше проектной более, чем на 2 (Два) кв.м – Застройщик уведомит об этом Участника долевого строительства любым из способов, предусмотренных статьей 11 Договора. Участник долевого строительства обязан явиться в офис Застройщика и подписать дополнительное соглашение об уточнении площади и стоимости ОДС не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения уведомления Застройщика. Срок проведения взаиморасчетов в связи с уточнением цены ОДС – не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика.

Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами только после подписания дополнительного соглашения. До проведения взаиморасчетов Застройщик вправе не передавать ОДС по Передаточному акту, а Участник Долевого строительства не вправе требовать от Застройщика уплаты неустойки в связи с просрочкой передачи ОДС. В случае, если просрочка подписания дополнительного соглашения и/или завершения взаиморасчетов составит более 30 (тридцати) дней – Застройщик вправе по своему усмотрению:

- либо отказаться от настоящего Договора путем одностороннего отказа от его исполнения, направленного Участнику долевого строительства в письменной форме;

- либо потребовать приемки ОДС Участником долевого строительства с оплатой стоимости ОДС по фактической площади.

В любом случае Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки, возмещения убытков, вызванных просрочкой исполнения обязательств Участником долевого строительства.

**4.3.** Расчет по оплате стоимости ОДС производится после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

**а) ВАРИАНТ с единовременным платежом:**

-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. Участник долевого строительства уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на Счёт-Эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-Агент) в течение **5 (пяти)** **рабочих дней с даты** **государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации**.

**б) ВАРИАНТ с единовременным платежом с помощью заёмных средств (ипотека):**

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. Участник долевого строительства уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на Счет Эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-Агент) в течение **5 (пяти)** **рабочих дней с даты** **государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации**;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. перечисляются за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком \_\_\_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_), адрес место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_ (именуемый далее  «Банк») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, заключенного между Участником долевого строительства и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником долевого строительства в Банке, на Счет Эскроу в течение **10 (десяти)** **рабочих дней с даты** **государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации**.

**в) ВАРИАНТ (рассрочка, последняя оплата - не позднее чем 30 августа 2025 года):**

Цена Договора уплачивается Участником долевого строительства путем внесения периодических платежей на Счет Эскроу в следующем порядке:

Первый платеж не менее 50 (Пятьдесят) % от Стоимости ОДС, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рубей - в течение **5 (Пяти)** **рабочих дней с даты** **государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации**.

Ежемесячный платеж - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) рублей РФ – ежемесячно не позднее 25го числа каждого календарного месяца.

Последний платеж - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) рублей РФ – в срок до **30 августа 2025** года.

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

Депонентом будет являться Участник долевого строительства;

Бенефициаром – Застройщик;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) – Банк ВТБ (ПАО);

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

Срок условного депонирования: шесть месяцев после ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления всей суммы денежных средств на открытый в уполномоченном банке Счет Эскроу.

***Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения любого платежа более, чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем на два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии с разделом 9 настоящего Договора.***

**4.5.** **Если привлекается кредит:** На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ ОДС считается находящимся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на ОДС.

Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на ОДС удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

Последующий залог прав требования Участника долевого строительства (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) ОДС после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на ОДС, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

**4.5.** Участник долевого строительства обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее **3 (Трех)** рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

* 1. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: *«Оплата по Договору №* \_\_\_\_\_\_\_\_ *участия в долевом строительстве №\_\_\_\_\_\_ от* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *г. за жилое/нежилое помещение с условным номером* \_\_\_\_\_\_\_\_*, НДС нет».*
  2. **Участник долевого строительства осуществляет платежи по Договору после даты государственной регистрации настоящего Договора.**

В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства в безусловном порядке возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее **3 (трех)** рабочих дней с даты получения указанного требования.

* 1. **Порядок подтверждения факта государственной регистрации договора участия в долевом строительстве:**
     1. **а) ВАРИАНТ (единовременный платеж или рассрочка):**

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на Счет Эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

* + 1. **б) ВАРИАНТ (ипотека):**

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на Счет Эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка;

* 1. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора Счета Эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком Договора Счета Эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCD491259844F49C79E199C43009323C860E6DAA06A31BCD8BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном [частями 3](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBDEBBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) и [4 статьи 9](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBD9BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) Закона о Долевом Участии.
  2. В случае исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору путем единовременного платежа до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на ОДС, Участник долевого строительства обязан в течение **3 (трех)** рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника долевого строительства перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на ОДС – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

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

* 1. Срок получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – **не позднее 01 июля 2026 года.**

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства ОДС не позднее **6 (Шести) месяцев после** получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома (далее «**Срок Передачи ОДС**»), со степенью готовности ОДС согласно п. 3.1. настоящего Договора.

Срок передачи ОДС Участнику долевого строительства долевого строительства, является единым для всех Участников долевого строительства, в соответствии со статьей 6 Закона о Долевом Участии.

**Застройщик имеет право досрочно закончить строительство и передать Участнику долевого строительства ОДС.**

* 1. Застройщик не менее чем за **1 (один)** месяц до наступления Срока Передачи ОДС уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома (при наличии), о готовности к передаче ОДС, а также о необходимости принятия Участником долевого строительства по Передаточному Акту ОДС и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в Разделе 12 настоящего Договора либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

При изменении адреса Участника долевого строительства последний обязуется в течение **3 (Трех**) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник долевого строительства.

* 1. Передача ОДС Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту (Приложение № 3), подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее «**Передаточный Акт**») или одностороннему акту, или иному документу о передаче ОДС, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.
  2. ОДС считается переданным Застройщиком и принятым Участником долевого строительства с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче ОДС согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.
  3. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче ОДС согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики ОДС, фактическая общая площадь ОДС, как сумма площадей отдельных частей помещения, площади балконов/лоджий и иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, включаемая в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.
  4. Участник долевого строительства обязуется в течение **5 (пяти)** **рабочих** дней с момента наступления Срока передачи ОДС, указанного в Уведомлении Застройщика (п. 5.2 настоящего Договора)осуществить фактический осмотр ОДС и подписать Передаточный Акт, а также произвести доплату в счет Цены Договора (если на дату подписания Передаточного акта оплата в полном объеме не произведена или в случае увеличения фактической площади ОДС против площади, согласованной в п.4.1. настоящего Договора) в соответствии с условиями настоящего Договора.
  5. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия ОДС и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому ОДС, связанные с существенными недостатками, которые делают ОДС непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого Дома, так и ОДС и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании ОДС каких-либо существенных недостатков.

* 1. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия ОДС не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства ОДС и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока ОДС, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи ОДС Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.
  2. Отказ Участника долевого строительства от принятия ОДС и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником долевого строительства Уведомления от Застройщика о готовности ОДС к передаче согласно п.5.2 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия ОДС и подписания Передаточного Акта. Несущественные недостатки ОДС - мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, трещины, возникающие по определенным причинам на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, не являются дефектами и их наличие допускается строительными нормами.
  3. При уклонении либо при отказе Участника долевого строительства от принятия ОДС (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении **двух месяцев** со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства или по истечении **одного месяца** со дня передачи ОДС Участнику долевого строительства, указанного Застройщиком в уведомлении об окончании строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче ОДС. При этом риск случайной гибели ОДС признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных одностороннего акта или иного документа о передаче ОДС. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п.5.2. настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу либо соблюден иной предусмотренный Законом порядок уведомления.
  4. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению ОДС коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента и по истечению **5 (пяти)** дневногосрока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче ОДС в течение **3 (трёх)** рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.
  5. В случае если строительство (создание) Жилого Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за **2 (два)** месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком ОДС Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ путем подписания сторонами дополнительного соглашения.

При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи ОДС срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со Счета Эскроу Участнику долевого строительства, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче ОДС Участнику долевого строительства.

* 1. Участник долевого строительства несет расходы на содержание ОДС (коммунальные платежи, содержание общедомового имущества), риски случайной гибели или случайного повреждения ОДС с даты подписания Передаточного акта.
  2. В случае неподписания Участником долевого строительства Передаточного Акта в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты наступления Срока передачи ОДС, указанного в Уведомлении Застройщика (п. 5.2 настоящего Договора), за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора, Участник долевого строительства несет расходы на содержание ОДС (коммунальные платежи, содержание общедомового имущества) и риски случайной гибели или случайного повреждения ОДС начиная со дня, следующего за 5 (пятым) рабочим днем после наступления Срока передачи ОДС, указанного в Уведомлении Застройщика (п. 5.2 настоящего Договора).
  3. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства ОДС могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник долевого строительства обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

**6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

* 1. Свидетельством надлежащего качества ОДС и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.
  2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства ОДС, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям. При передаче ОДС Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы ОДС, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее «**Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»**).
  3. Гарантийный срок на Объект составляет **5 (Пять**) лет за исключением (технологического и инженерного оборудования) и исчисляется со дня передачи ОДС по Передаточному акту. В случае неподписания Участником долевого строительства Передаточного Акта в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты наступления Срока передачи ОДС, указанного в Уведомлении Застройщика (п. 5.2 настоящего Договора), гарантийный срок исчисляется начиная со дня, следующего за 5 (пятым) рабочим днем после наступления Срока передачи ОДС, указанного в Уведомлении Застройщика (п. 5.2 настоящего Договора).
  4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства ОДС, составляет **3** (**Три**) года со дня подписания первого Передаточного Акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом Доме.
  5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) ОДС, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа ОДС, или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, естественной усадки Жилого дома, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации ОДС, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, случаев умышленной и неумышленной порчи (вандализма), а также если недостатки (дефекты) ОДС возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации ОДС, правил и условий эффективного и безопасного использования ОДС, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**6.6.** Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством ОДС с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный с Участником долевого строительства.

В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

1. **ПРАВА и ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**7.1. Участник долевого строительства обязан:**

**7.1.1.** Предоставить Застройщику в дату подписания Договора, исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника долевого строительства), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

**7.1.2.** Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены Договора, подписать с Застройщиком соответствующее дополнительное соглашение в сроки, установленные настоящим Договором.

**7.1.3.** Принять ОДС в соответствии с условиями настоящего Договора в сроки, предусмотренные ст. 5 настоящего Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию МКЖД.

**7.1.4.** Нести бремя содержания ОДС, с даты принятия ОДС (п.п.5.3, 5.13., 5.14 Договора), в том числе - расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого Дома и обеспечению ОДС коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого Дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник долевого строительства обязуется заключить договоры на Жилищные услуги (плата за содержание и ремонт ОДС, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению МКЖД, содержанию, текущему и капитальному ремонту и техническому обслуживаю общего имущества в МКЖД (обслуживание общедомового имущества, охраны, видеонаблюдения, системы пожаротушения и дымоудаления), уборка подъездов, вывоз мусора с даты подписания Акта приёма передачи ОДС, а также на Коммунальные услуги - с поставщиками энергоресурсов (электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение), по утвержденным для данного МКЖД ставкам, соразмерно доле владения площадью общего имущества в МКЖД с даты подписания Акта приёма передачи ОДС с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом - лицензированным юридическим лицом, специализирующимся на управлении жилым фондом, основной задачей которого является должное содержание и надлежащая эксплуатация МКЖД (далее – «Управляющая Организация»), осуществлять эксплуатацию ОДС, мест общего пользования и общего имущества МКЖД в соответствии с Инструкцией, передаваемой Застройщиком Участнику долевого строительства при передаче ОДС по Акту приема-передачи.

**7.1.5.** Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и выбором Управляющей Организацией на основании критериев, разработанных Застройщиком, для принятия на управление и обслуживание Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем Договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

**7.1.6.** Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на ОДС в Орган регистрации прав в течение **1 (одного)** месяца со дня подписания передаточного акта.

**7.1.7.** Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия ОДС.

**7.1.8.** Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником долевого строительства в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, **исключительно с письменного согласия Застройщика.**

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.

Стороны признают, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика.

В случае совершения Участником долевого строительства уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии.

Застройщик также вправе потребовать от Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства в таком случае обязуется уплатить штраф в размере **20 (Двадцать)** процентов от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере **100 (Сто**) процентовот размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым Участником долевого строительства долевого строительства (далее «**Новый Участник долевого строительства**»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета Эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации Соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору Счета Эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

**7.1.9.** Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается.

Уступка прав требования Участником долевого строительства в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается.

В случае нарушения настоящего пункта Участник долевого строительства несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.7.1.8 настоящего Договора.

**7.1.10.** Любые ремонтные и отделочные работы в ОДС до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

Не допускается перепланировка и/или переустройство ОДС – изменение конфигурации Квартиры, в том числе любые мероприятия либо работы в ОДС, связанные с отступлением от проекта (возведение и /или разборка внутриквартирных перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.) в том числе любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада здания (любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений), а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее), влияющие на архитектурный облик МКЖД, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический и/или кадастровый план и/или паспорт.

**7.1.11.** Стороны договорились, что в случае необходимости, Участник долевого строительства предоставит согласие Застройщику на выполнение Застройщиком - собственником Земельного Участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации МКЖД/ОДС и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного Участка / права аренды на Земельный Участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого Дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным Участком.

**7.1.12.** В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере **500 (Пятьсот)** рублейза каждый день просрочки. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение **3 (Трёх)** рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником долевого строительства исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на **1 (Один)** месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, и Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию ОДС третьим лицам.

**7.1.13.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на получение от Застройщика, а также от привлеченных Застройщиком лиц для целей заключения и исполнения настоящего Договора, материалов рекламно-информационного характера.

**7.1.14.** Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника долевого строительства, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

**7.1.15.** Подрядчики Застройщика несут ответственность за соблюдение требований охраны труда и техники безопасности на строительной площадке МКЖД. Участник долевого строительства не вправе появляться на строительной площадке МКЖД без получения предварительного письменного согласия Застройщика.

**7.2. Застройщик обязан:**

**7.2.1.** Осуществить строительство МКЖД и входящего в его состав ОДС.

**7.2.2.** Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству МКЖД и входящего в его состав ОДС.

**7.2.3.** Передать ОДС Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

**7.2.4.** Застройщик до передачи ОДС Участнику долевого строительства обязуется оформить техническую документацию на Жилой Дом (МКЖД) за свой счёт, а также техническую документацию на ОДС (Технический план, Кадастровый план в случае необходимости) - за счёт Участника долевого строительства.

**7.2.5.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи ОДС Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

**7.3.** Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством РФ по государственной регистрации Договора.

**7.4.** Застройщик вправе:

**7.4.1.** Исполнить обязательства по завершению строительства и передачи МКЖД досрочно;

**7.4.2.** Использовать целевые кредитные средства для финансирования для строительства МКЖД;

**7.4.3.** Обратиться к Участнику долевого строительства за согласованием изменений и дополнений в Проектную документацию МКЖД, если это приведет к существенному изменению расположения, площади и планировки ОДС.

**7.4.4.** Предъявить завершенный строительством МКЖД с "недоделками сезонного характера" касающиеся благоустройства и озеленения придомовой территории под гарантийные обязательства, со сроком исполнения в благоприятный период, в пределах не более шести месяцев с момента ввода МКЖД в эксплуатацию;

**7.4.5.** Предложить Участнику долевого строительства изменить срок передачи ОДС, в случае возникновения обстоятельств, препятствующих выполнению принятых на себя обязательств, таких как затяжные осадки, ливневые дожди и/или актируемые морозы более **15 (пятнадцати)** календарных дней подряд при минусовой температуре наружного воздуха по шкале Цельсия ниже **50 (пятьдесят)** градусов с ветром или ниже **55 (пятьдесят пять)** градусов без ветра;

**7.4.6.** Самостоятельно определить Управляющую компанию и передать МКЖД в её Управление, в том числе и техническую документацию, технические и энергетические паспорта МКЖД, паспорта и документацию на наружные инженерные сети и на общедомовые счётчики учёта потребляемых МКЖД энергоресурсов, в недельный срок с момента ввода МКЖД в эксплуатацию, для обеспечения своевременной подготовки МКЖД к первому отопительному сезону и гарантированного аварийного прикрытия его жизнедеятельности в зимний период.

**8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**8.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного и/или непредотвратимого характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе и события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности.

**8.2.** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более **2 (Двух)** месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

**8.3.** Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, в срок не позднее **5 (Пяти)** рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

**8.4.** Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

**9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**9.1.** Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров.

**9.2.** В целях досудебного разрешения споров, Стороны договорились установить претензионный (досудебный) порядок разрешения споров.

В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора.

При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 5 (Пять) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

При не достижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

Также Участник долевого строительства имеет право обратиться в суд без соблюдения претензионного порядка.

**9.3.** Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных [частью 2 статьи 7](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=05.06.2023&dst=100244&field=134) Закона о долевом участии;

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

**9.4.** По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит ОДС, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит ОДС, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

**9.5.** В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом о долевом участии требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

**9.6.** Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным [п.](#Par0) 9.3, 9.4. настоящего Договора, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора в порядке и сроки, предусмотренные Законом о долевом участия..

**9.7.** В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных [частями 4](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=05.06.2023&dst=100238&field=134) и [5 статьи 5](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=05.06.2023&dst=100239&field=134) Закона о долевом участии, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном [частью 4 статьи 8](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=05.06.2023&dst=100248&field=134) Закона о долевом участии, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. 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 соответствии с п. 9.8. настоящего Договора.

**9.8.** В случае одностороннего отказа одной из сторон 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.

**9.9.** В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным [частями 4](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=05.06.2023&dst=100238&field=134) и [5 статьи 5](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=436061&date=05.06.2023&dst=100239&field=134) Закона о долевом участии, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора в порядке и сроке согласно Закону о долевом участии.

**9.10.** В случае нарушения Застройщиком предусмотренных сроков возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в порядке и сроки согласно Закону о долевом участии.

**10. СРОК** **ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**10.1.** Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**10.2.** Договор может быть расторгнут по инициативе Участника долевого строительства в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**10.3.** В случае прекращения договора Счета Эскроу по основаниям, предусмотренным [частью 7](consultantplus://offline/ref=54E5A3CF0243A38D73DB78998DAA8F992E2C4FA88F386C35F3AAE8AB0F5B0D0E6995531112B0DA4626B3EBA290427FC0B5679B99463CC47807VCT) ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со Счета Эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его Залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено отдельным договором, заключенным между Участником долевого строительства и Банком. Договор Счета Эскроу должен содержать информацию о банковском счете Депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным [частью 7](consultantplus://offline/ref=54E5A3CF0243A38D73DB78998DAA8F992E2C4FA88F386C35F3AAE8AB0F5B0D0E6995531112B0DA4626B3EBA290427FC0B5679B99463CC47807VCT) ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

**10.4.** В случае безосновательного одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере **20 (двадцати)** процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).

**10.5.** В случае просрочки, необоснованного отказа/уклонения Участника долевого строительства от оплаты цены Договора (любого из платежей) Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере **2/300 (двух трехсотых)** ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, но в любом случае – **не менее 14,2 (четырнадцать целых и два десятых) % годовых**.

**10.6.** В случае просрочки исполнения Участником долевого строительства любого из принятых на себя обязательств, в том числе, в случае просрочки, необоснованного отказа/уклонения от подписания Передаточного Акта, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере **0,1 (Ноль целых одну десятую)** процента от цены Договора за каждый день просрочки.

**10.8.** В случае несоблюдения Участником долевого строительства сроков исполнения обязательств, если такая просрочка стала основанием для применения к Застройщику санкций, предусмотренных законодательством (штрафы, пени, проч.) или причиной дополнительных расходов Застройщика, Участник долевого строительства возмещает Застройщику все расходы, понесенные Застройщиком.

**10.9.** В случае выявления факта самовольного посещения Участником долевого строительства ОДС, а равно Жилого Дома (строительная площадка) без письменного согласования с Застройщиком в любых целях, в том числе для произведения фотографий и видеозаписи, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты штрафной неустойки (штрафа) в в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей.

**10.10.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

**11.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение **3 (трех)** рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

**11.3.** Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором:

- вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо

- направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным по адресу, указанному в статье 12 Договора либо

- направляются по электронной почте по адресу, указанному в статье 12 Договора либо

- направляются по телефону (смс-сообщение либо мессенджер), указанному в статье 12 Договора.

**Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику согласие на получение любых сообщений на электронную почту и/или телефон (смс-сообщение или любой мессенджер).**

**Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику согласие на включение Участника долевого строительства в группу (групповой чат) участников долевого строительства микрорайона «Горизонт» и/или Жилого дома. Застройщик имеет право направлять сообщения и уведомления Участнику долевого строительства по каналам телекоммуникационной связи – Telegram канал Застройщика.**

В случае, если на стороне Участника долевого строительства несколько физических лиц, считается, что сообщение получено всеми такими физическими лицами на стороне Участника долевого строительства в дату получения соответствующего сообщения первым из них.

Участник долевого строительства обязан ежедневно проверять сообщения на телефоне, мессенджерах и электронной почте, обеспечивать исправность их работы. Участник долевого строительства соглашается с тем, что Застройщик вправе считать номером телефона и адресом электронной почты Участника долевого строительства любой номер телефона и адрес электронной почты, указанный в любом из документов, подписанных Участником долевого строительства, а также любой адрес и телефон, с которого хотя бы единожды Участник долевого строительства направлял сообщение (информацию) в адрес Застройщика.

**11.4.** Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

**11.5.** Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

**11.6.** Договор составлен в **4 (Четырех)** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Участника долевого строительства и Органа регистрации прав.

**11.7.** Приложения к настоящему Договору:

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

- Приложение № 2 – План расположения ОДС на этаже Жилого дома.

- Приложение № 3 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

Экземпляр договора долевого участия в строительстве № \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2023г.

получил \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик:  **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Горизонт»**  ИНН 6500011435  ОГРН 1236500004069  Юридический / Фактический адрес: 693020, г. Южно-Сахалинск, ул. имени Ф.Э. Дзержинского 21, оф.219  тел. 8 (4242) 31-25-33, 31-25-32  р/с 40702810908480000773  Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)  к/с 30101810145250000411  Эл. почта: [gorizont@sakhipoteka.ru](mailto:gorizont@sakhipoteka.ru)  Генеральный директор управляющей организации – акционерного общества «Сахалинское ипотечное агентство»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.В. Бондарева | Участник долевого строительства:  ОБЯЗАТЕЛЬНО!Эл. почта:  ОБЯЗАТЕЛЬНО: Тел.: |

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к** Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные характеристики Жилого дома (МКЖД):** | | |
| Вид здания (корпус) | Многоквартирный жилой дом №**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| Количество секций в МКЖД | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| Назначение помещений МКЖД: | Жилые помещения (квартиры) - с **\_\_\_\_\_\_** по **\_\_\_\_**этаж  Кладовые помещения на **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  этаже |
| Этажность МКЖД: | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (прописью) |
| Общая площадь здания (кв.м.): | Здания - **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м. в т.ч.  Жилое - **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м.  Кладовые – **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м. |
| Материал наружных стен МКЖД: | Каркас - **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Стены - **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| Материал поэтажных перекрытий МКЖД: | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| Класс энергоэффективности МКЖД: | Класс В (высокий) |
| Класс сейсмостойкости МКЖД: | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** баллов |
| **Основные характеристики Объекта Долевого Участия (ОДС):** | | |
| Назначение: |  |
| Условный номер ОДС: |  |
| Номер этажа ОДС: |  |
| Проектная общая площадь ОДС (кв.м.): |  |
| Количество и площади комнат в ОДС (кв.м.): |  |
| Площади вспомогательных помещений в ОДС в т.ч. и балконов (кв.м.): |  |
| Площадь балкона ОДС (кв.м.): |  |

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Горизонт»

Генеральный директор управляющей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2** к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**План Объекта Долевого Строительства на этаже Жилого Дома**

Местоположение ОДС на этаже Жилого Дома выделено цветом

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Горизонт»

м.п. Генеральный директор управляющей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 3** к Договору № \_\_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**АКТ**

**приема-передачи объекта долевого строительства № \_\_ по адресу: Х\_\_\_\_\_**

г.Южно-Сахалинск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Горизонт», (далее **«Застройщик»**), в лице генерального директора управляющей организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной Стороны и

гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее **«Участник долевого строительства»**), действуя от своего имени, с другой Стороны, в соответствии с Договором долевого участия в строительстве № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированном в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Договор долевого участия), составили настоящий акт о нижеследующем:

**1.** Согласно условиям Договора долевого участия, Застройщик передаёт, а Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства: Квартира \_\_\_\_\_\_\_-комнатная (строительный номер \_\_\_), расположенная на \_\_\_\_\_\_ этаже, общая площадь – \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., жилая площадь – \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., площадь кухни – \_\_\_\_\_\_\_\_кв.м., санузел \_\_\_, балкон – \_\_\_\_\_\_\_, площадь – \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. (далее - Квартира), а также, инженерные сети тепло-, водо- электроснабжения и оборудование, элементы благоустройства, лестничные площадки, лестницы, коридоры, технический этаж, подвал, в котором имеются инженерные коммуникации, тепловой и водомерные узлы, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции, механическое, электрическое оборудование, электрощитовая, ИТП и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке, опубликованные в проектной декларации – находящиеся в общей долевой собственности всех собственников квартир и нежилых помещений, по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**2.** Участник долевого строительства подтверждает, что Объект долевого строительства, передаваемый Застройщиком по вышеуказанному Договору, соответствует условиям Договора, отвечает требованиям, предъявляемым к данному виду имущества действующим законодательством, техническое состояние и качество передаваемой квартиры соответствует проектно-техническим условиям.

Ключи: \_\_\_\_\_ комплектов от запирающего устройства двери Объекта долевого строительства и \_\_\_\_\_\_ комплектов от двери подъезда переданы Участнику долевого строительства в момент подписания настоящего Акта приема-передачи.

**3.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами настоящего Акта. Стороны считают взаимные обязательства по Договору долевого участия исполненными и не имеют в рамках Договора долевого участия взаимных претензий.

**4.** Застройщик гарантирует, что передаваемый Объект долевого строительства, на момент передачи, свободен от права требования третьими лицами.

**5.** Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами настоящего Акта приема-передачи.

**7.** Настоящий Акт приема-передачи составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Застройщика, второй - у Участника долевого строительства.

Объект сдал: Объект принял:

Застройщик: Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_