ДОГОВОР № \_\_/20\_\_

**участия в долевом строительстве жилого дома**

**г. Элиста «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Тюльпан»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице Генерального директора **Санджи-Горяева Александра Вячеславовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин(ка) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Жилой дом– «8-ми этажный многоквартирный жилой дом по адресу: Республика, Калмыкия, г.Элиста, переулок Правды, 10 на земельном участке: площадью 3504 кв.м. с кадастровым номером 08:14:030242:1180

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| Вид | 8-ми этажный многоквартирный жилой дом по адресу: г.Элиста, переулок Правды, дом 10 |
| Назначение | жилое |
| Этажность | 8 |
| Общая площадь |  |
| Общая площадь квартир (с лоджиями) кв.м. | 4553,06 |
| Общая площадь нежилых помещений первого этажа | 602,16 |
| Материал наружных стен | мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамический кирпич, блоки и др.) |
| Материал поэтажных перекрытий | сборные железобетонные плиты перекрытий |
| Класс энергоэффективности | В |
| Класс сейсмостойкости | 6 |

1.1.2. **Квартира** - часть Жилого дома (жилое помещение), которая будет находиться в Жилом доме и имеет следующие основные характеристики и которая по завершении строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| **№ квартиры (строительный)** |  |
| **Этаж** |  |
| **Подъезд** |  |
| **Количество комнат** |  |
| **Общая проектная площадь \*(включая холодные помещения), кв.м** |  |
| **Общая площадь \*\*(без холодных помещений), кв.м** |  |
| **Жилая проектная площадь \*\*\*, кв.м** |  |
| Площадь комнаты 1, кв. м |  |
| Площадь комнаты 2, кв. м | - |
| Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м | (прихожая) |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м | (санузел совмещенный с ванной и раковиной) |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-3, кв. м | (лоджия) |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-4, кв. м |  |
| Площадь лоджии 1, кв. м |  |
| Площадь лоджии 2, кв. м |  |

\*Общая проектная площадь является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире и включая площадь лоджии.

\*\*Общая площадь является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, не включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, не включая площадь лоджии.

\*\*\*Жилая площадь является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей жилых комнат Квартиры .

Проектные площади и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением Общей площади Квартиры является изменение проектной площади Квартиры в любую сторону **не более чем на 5 (пять) процента.**

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.1.3.**Объект долевого строительства** - Квартира в Жилом доме, подлежащая передаче Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящая в состав Жилого дома, строящаяся (создаваемая) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.4.**Акт приема-передачи Объекта долевого строительства** - документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона 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» (с изменениями и дополнениями)», - подтверждающий одностороннюю передачу.

1.1.5.**ГОСТ** - государственные стандарты, действующие в Российской Федерации.

1.1.6.**СНиП** - строительные нормы и правила, действующие в Российской Федерации.

1.1.7. **Третьи лица** - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

**2. Предмет договора**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуются уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность Квартиру.

2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- Разрешением на строительство № 08-14--30-2023 от «20» июля 2023 г., выдано Администрацией города Элисты Республики Калмыкия;

- Договором субаренды земельного участка №1 от «07» мая 2023г. с кадастровым № 08:14:030242:1180.

2.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал и разместил все необходимые правоустанавливающие документы, Проектную декларацию, Заключение о соответствии, и изменения к ней в соответствии с законодательством РФ, в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте https://наш.дом.рф. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомилась с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет».

2.4. Плановая сдача Дома в эксплуатацию **– II квартал 2026 г**. В случае, если строительство Многоквартирного дома, а также его введение в эксплуатацию может быть приостановлено или прекращено по причине наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий (пожар, наводнение, землетрясение и др. бедствий и явлений), военных действий на территории Российской Федерации, принятие запрещающих или ограничивающих исполнение настоящего договора законов Российской Федерации и Республики Калмыкия, нормативных актов Президента Российской Федерации, федерального правительства, соответствующих органов Республики Калмыкия и Администрации г. Элисты, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и ненадлежащее исполнение Договора до дня прекращения форс-мажорных обстоятельств, а условия Договора подлежат исполнению в разумные сроки, дополнительно согласованные Сторонами.

2.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства **не позднее III квартала 2026 г.**

**3. Цена и порядок расчетов**

3.1. Стоимость Квартиры на момент заключения Договора составляет**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.** Цена Договора включает в себя затраты Застройщика, затраты на строительство Квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Жилому дому территории, на выполнение работ по возведению лоджий, иных работ и затрат, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и необходимых для ввода Жилого дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства. В случае удорожания строительных материалов, работ или услуг, необходимых для завершения строительства объекта долевого строительства, стоимость по договору может быть увеличена на сумму таких удорожаний, пропорционально площади квартиры, указанной в настоящем договоре.

3.2.Участники долевого строительства обязуются внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

**Депонент** –

**Бенефициар** – **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Тюльпан»**, адрес: Республика Калмыкия, г.Элиста, Восточная промзона, 5 проезд, 25, офис 3, ОГРН 1230800002421 от 10.05.2023 г., ИНН 0800008048.

Депонируемая сумма: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.** Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: в соответствии с п.3.3.настоящегодоговора.

Размер депонируемой суммы**:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** *(соответствует цене объекта по ДДУ).*

Срок условного депонирования денежных средств**: до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.**

# Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>. вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику 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.

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора;

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу и о внесении на счет эскроу денежных средств в счет уплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу- агентом, не позднее 1(одного) рабочего дня, следующего за днем открытия счета и даты поступления денежных средств на счет эскроу.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

* истечение срока условного депонирования;
* перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
* расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон;

- расторжение договора участия в долевом строительстве в судебном порядке;

- односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

-возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**3.3.** Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк) (Банк).

**Место нахождения и адрес**: Российская Федерация, г.Москва, ул.Вавилова, д.19

**Почтовый адрес**: Российская Федерация, 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19

**Номер телефона**:+7(495)500-55-50

**Оплата в размере**: **\_\_\_\_\_ рублей производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора.**

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_ не позднее \_\_\_банковских дней с даты регистрации данного Договора:

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не позднее \_\_\_банковских дней с даты регистрации данного Договора:

Кредитные средствапредоставляются Участнику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» в лице (*указать реквизиты кредитующего филиала*) (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015г. №1481, (далее именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору **№\_\_\_\_**  **от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.**, заключаемому **в городе \_\_\_** между Участником и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

***При использовании программы «Ипотека в рассрочку»:***

- Первая часть денежных средств по настоящему Договору в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей перечисляется на счет эскроу в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

- Оставшаяся часть денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей перечисляется на счет эскроу в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

***При использовании аккредитивной формы расчетов:***

- расчеты между сторонами производятся с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк;

- исполняющим банком является ПАО Сбербанк.

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

***При использовании сервиса безопасных расчетов:***

3.4. При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости:

- расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги), открытого в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать подразделение Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

При единовременной выдаче кредита: перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

* *при выдаче кредита частями:*

перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный настоящим договором участия в долевом строительстве.

3.5. При выдаче кредита на основании проекта Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости:

-расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги), открытого в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать подразделение Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

При единовременной выдаче кредита: перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется по поручению участника долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заемщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

-после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость, основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

* *при выдаче кредита частями*:

перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать наименование организации, оказывающей услуги)* по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный настоящим договором участия в долевом строительстве.

3.6. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы за услуги органов БТИ по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и Объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Жилого дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

3.7. После завершения строительства Многоквартирного дома, в соответствии с данными обмеров по первичному техническому учету и (или) технической инвентаризации и (или) кадастровому учету, уточненный размер общей площади Квартиры и площади лоджии (без понижающих коэффициентов) фиксируется в Акте приема-передачи Квартиры. В случае, если общая площадь Квартиры по результатам технической инвентаризации окажется меньше или больше общей проектной площади, указанной в п. 1.1.2 настоящего Договора, пересчет Цены Договора, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, доплата/возврат полученных от Участника долевого строительства средств производится в случае превышения отклонений Общей проектной площади Квартиры в любую сторону **более чем на 5 (пять) процентов,** Участник долевого строительства доплачивает Застройщику за счет собственных средств либо Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства стоимость разницы между общей проектной площадью Квартиры и фактической общей площадью Квартиры исходя из расчета стоимости за один квадратный метр общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего Договора

Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий (при наличии) по данным первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета от соответствующей площади, указанной в п. 1.1.2 Договора. Общая площадь Квартиры понимается согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов и/или лоджий. В случае изменения Цены Договора Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору.

3.8. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12453/) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.9. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участникам долевого строительства санкций, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и Договором. Указанные санкции в цену настоящего Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

3.10. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77, 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участников по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у ПАО Сбербанк с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участниками по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться ПАО Сбербанк, а залогодателем – Участники.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участников.

На основании п.1 ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у ПАО Сбербанк с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником своих обязательств перед ПАО Сбербанк по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться ПАО Сбербанк, залогодателем – Участник.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия ПАО Сбербанк.

**4. Обязанности и права сторон**

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить строительство и ввод Дома в эксплуатацию.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Квартиру в срок, установленный п.2.5 настоящего договора по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства**.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных действующим законодательством. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивши сообщение от Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиру с частичной отделкой, которая включает в себя цементную стяжку полов, гидроизоляцию полов в санузле, стояки с установкой прибора учета под водоснабжение и водоотведение без внутренней разводки, без установки санитарно-технического оборудования, установку входной двери с замком, электрической проводки без установки фурнитуры, установку радиаторов отопления и газового отопительного котла-колонки с газовым счетчиком, оконных пластиковых рам с остеклением без москитных сеток.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **4.1.4.1. Комплектация и характеристики жилого помещения (квартиры),**  **являющейся частью Объекта долевого строительства** | |
|  | Наружные стены | кирпичные с утеплением |
|  | Потолок | без отделки (черновые) |
|  | Полы | Стяжка из цементно-песчаного раствора |
|  | Окна | изделие из ПВХ с остеклением однокамерным стеклопакетом (без москитных сеток) |
|  | Входная дверь | да, металлическая с лицевой стороны |
|  | Внутриквартирные двери | нет |
|  | Перегородки внутриквартирные | да, камни бетонные стеновые, керамический кирпич, силикатный кирпич |
|  | Санузел | **раздельный** |
|  | Электроснабжение | с установкой счетчика и внутренней разводкой согласно проекту |
|  | Отопление | с внутренней разводкой, установкой радиаторов и двухконтурного котла согласно проекту |
|  | Водоснабжение | Только стояк, с установкой счетчика без внутренней разводки |
|  | Газоснабжение | с установкой счетчика и внутренней разводкой согласно проекту |
|  | Водоотведение-канализование | Только стояк, без внутренней разводки |

4.1.5. Одновременно с Актом приема-передачи передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру.

4.1.6. В случае явной невозможности завершения строительства Жилого дома в предусмотренный настоящим Договором срок не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части увеличения установленного Договором срока.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Самостоятельно выбирать партнеров (строительные и иные компании) для выполнения обязательств по договору.

4.2.2. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

4.2.4. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с согласия Участника долевого строительства.

4.2.5. Досрочно завершить строительство Жилого дома, получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора

**4.3. Участники долевого строительства обязаны:**

4.3.1. Уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных п.3.1 и п.3.2 настоящего Договора;

4.3.2. После получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать Акт приема-передачи.

4.3.3. В месячный срок с момента подписания Акта приема-передачи заключить договор с обслуживающими Дом организациями коммунального хозяйства и нести расходы по коммунальным платежам.

4.3.4. Установить стабилизатор напряжения на газовый отопительный котел для предотвращения перегорания данного котла.

4.3.5. Уведомить Застройщика в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу.

4.3.6. Принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, для чего обязан явиться для приемки Объекта долевого строительства в сроки и по адресу, определенные Застройщиком в письменном сообщении, направляемом Участникам долевого строительства. С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона 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» в соответствии с настоящим Договором, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Жилого дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением.

4.4. Участники долевого строительства вправе:

4.4.1. На получение информации о ходе выполнения договора со стороны Застройщика.

4.4.2. Требовать от Застройщика устранения недостатков по принятой по акту приема-передачи Квартире в предусмотренные действующим законодательством сроки.

**5. Качество квартиры. Гарантия качества**

5.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, требованиям технических регламентов, ГОСТов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

5.2. Гарантийный срок:

5.2.1 на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 5 (пять) лет со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

5.2.2. на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, будет равняться 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Указанные в п.5.2. гарантии не распространяются на строительно-монтажные работы, произведенные Участником долевого строительства в связи с перепланировкой и переустройством Квартиры.

**6. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора**

6.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

6.3. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по соглашению сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случаях, предусмотренных Федеральным законом 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». Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

6.4. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения договора в случае нарушения Застройщиком условий, предусмотренных п.2.4 настоящего договора. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеют права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, либо по соглашению сторон. В случае расторжения Сторонами настоящего Договора по инициативе Участника при отсутствии у них оснований для отказа от исполнения Договора (отсутствии вины Застройщика).

6.5. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

**7. Ответственность сторон**

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Нарушение Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном [ст.9](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_454012/ec477af1fa0c9ca283f1c6b7e9262650fdc94940/#dst100250) Федерального закона 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». В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12453/) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

7.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, втечение которых будут действовать такие обстоятельства.

**8. Особые условия**

8.1. Риск случайного повреждения Квартиры до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

8.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права иобязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

8.3. В случае невозможности явки Участника долевого строительства в указанный Застройщиком срок для принятия Квартиры по уважительной причине (например, отсутствия на территории Российской Федерации, нахождение в указанный срок в командировке в другом городе, нахождение в стационарном лечебном учреждении и т.п.), срок передачи Квартиры согласовывается Сторонами дополнительно, при этом к Застройщику не применима ответственность, предусмотренная п.7.3 договора.

8.4. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При недостижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственностии подсудности.

8.5. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. К рассмотрению принимаются претензии, поступившие в письменном виде через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Срок рассмотрения претензий - в течение 30 дней со дня поступления. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

8.6. До подписания Сторонами акта приема - передачи Объекта долевого строительства право аренды земельные участки, на котором осуществляется строительство, а также строящийся 8-ми этажный многоквартирный жилой дом по адресу: Республика, Калмыкия, г. Элиста, ул. Правды, 3 может, быть передан в качестве обеспечения (залога) кредитной организации**,**

а именно:

- право субаренды земельного участка категории земли населенных пунктов; назначение (разрешенное использование): многоквартирный жилой дом. Дата окончания срока аренды: 22.06.2026г.; Кадастровый (или условный) номер: 08:14:030242:1180: Общая площадь, кв.м 3504. Местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Калмыкия, город Элиста, переулок Правды, 11 А.

8.7. Уступка **Участника долевого строительства** прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.8. Уступка **Участника долевого строительства** прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче квартиры.

8.9. Застройщик обязуется не вносить в проектную декларацию по проекту изменения, касающиеся изменения уполномоченного банка, в котором открываются счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве.

**9. Заключительные положения**

9.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны известить друг друга в течение семи дней.

9.3. Настоящим Участники долевого строительства дают свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку и предоставления Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора своих персональных данных, контактного номера телефона и электронной почты. Обработка персональных данных осуществляется, в том числе, посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие действительно в течение срока действия Договора. Участник долевого строительства подтверждают, что при заключении Договора им была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Квартиры, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

9.4. Настоящий Договор составлен в простой письменной форме в 2 (двух) экземплярях.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Тюльпан»**  Местонахождение: 358003, РК, г. Элиста, Восточная промзона, 5 проезд, № 25, офис №3  ИНН 080001001, ОГРН 1230800002421,  КПП 080001001, ОКПО 47946245  Расчетный счет № 40702810560300000156  Отделение №5230 Сбербанка России  г.Ставрополь БИК 040702615  к/сч 30101810907020000615  Телефон 8 9627708866  Электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_. | **Участник долевого строительства**: |

**Генеральный директор**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Санджи-Горяев А.В.**