**ДОГОВОР**

**участия в долевом строительстве № …**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Рыбинск** | **« » 2023г.** |

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Арсенал-СП»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Юганова Виталия Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\*\***, пол: муж., дата рождения: \*\* года, место рождения: \*\*\*., паспорт гражданина РФ серия \*\* № \*\*, выдан \*\*\*, дата выдачи \*\*\* года, код подразделения \*\*\*, зарегистрирован по адресу: \*\*\*, и

**\*\***, пол: жен., дата рождения: \*\* года, место рождения: \*\*\*, паспорт гражданина РФ серия \*\*№ \*\*, выдан \*\*\*, дата выдачи 22.08.2017 года, код подразделения \*\*, фактически проживающая по адресу: \*\*\*, именуемые в дальнейшем **«Участники долевого строительства»**, с другой стороны, вместе далее именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Арсенал-СП», имеющее на праве аренды земельный участок общей площадью 3350,1 кв.м. с кадастровым номером 76:20:060211:5, и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке объекта недвижимости в виде многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, улица Гражданская 66 (далее - объект недвижимости, многоквартирный дом).

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства, указанного в настоящем Договоре объекта недвижимости, с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у Участников долевого строительства возникнет право собственности на часть недвижимости, подтверждают следующие документы:

* Разрешение на строительство объекта недвижимости от 31.08.2023 г. №76-20-195-2023.
* Выписка из ЕГРН о государственной регистрации договора аренды на земельный участок.
* Проектная декларация, опубликованная и размещенная в соответствии с требованиями Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ от 31.12.2004.

Подписанием настоящего Договора Участники долевого строительства подтверждают, что ознакомлены с вышеуказанными документами в редакции, актуальной на момент подписания Договора.

1.3. **Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира)*,* подлежащее передаче Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящееся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства**. Подписанием настоящего Договора Стороны согласовали, что Участники долевого строительства не осуществляют вложения денежных средств в строительство иных жилых и нежилых помещений, не являющихся Объектом долевого строительства по настоящему Договору и не возражают против присоединения к строительству Объекта недвижимости в отношении иных Объектов долевого строительства третьих лиц. Участники долевого строительства подписанием настоящего Договора выражают согласие на изменение проектной документации в части, не затрагивающей планировки Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.5 настоящего Договора.

У Участников долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. К общей долевой собственности на объекте недвижимости относятся: помещения общего пользования - такие как, бытовые помещения общего назначения, чердак, лестничные площадки, лестницы, коридоры, техническая часть 1 этажа, где имеются инженерные коммуникации, а так же крыша, ограждающие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и инженерные коммуникации, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг, находящиеся за пределами объекта долевого строительства, наружные сети водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения и инженерные сооружения в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом; земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, предусмотренные проектом.

1.4. Участник долевого строительства - лица, осуществляющие вложение собственных и (или) заемных денежных средств в строительство Объекта долевого строительства с целью получения права собственности на Объект долевого строительства.

1.5. Предварительное (проектное) описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

- **Ярославская область, г. Рыбинск, улица Гражданская 66; подъезд: 1; этаж: \*\*\*; строительный № квартиры – \*\*\*; проектная (предварительная) площадь Объекта долевого строительства – \*\*\* кв.м**., **количество жилых комнат – \*\*\*.**

План Объекта долевого строительства с указанием его назначения и сведений о расположении по отношению друг к другу его частей, его общей площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, балкона (лоджии), а также местоположение Объекта долевого строительства на этаже с указанием сведений о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости, об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства приводится в Приложении № 1, № 2 к настоящему Договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

План Объекта долевого строительства в Приложение № 2 является схематическим отображением планировки Объекта долевого строительства.

1.6. Стороны согласовали, что характеристики Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости определены в соответствии с проектной документацией и могут уточняться по итогам технической инвентаризации объекта недвижимости.

1.7. Стороны договорились, что под существенным изменением Объекта долевого строительства считать отклонение площади Объекта долевого строительства по итогам технической инвентаризации объекта недвижимости более чем на **5%** от проектной площади, указанной в п. 1.5. настоящего Договора. Стороны согласовали, что под существенным изменением проектной документации понимается – изменение проектной документации в отношении Объекта долевого строительства, изменяющее более чем на **5%** общую площадь Объекта долевого строительства.

1.8. Участники долевого строительства при подписании настоящего Договора ознакомлены с проектной декларацией размещенной в информационно-телекоммуникационных сети общего пользования на сайте наш.дом.рф в редакции актуальной на момент подписания настоящего Договора.

1.9. Застройщик при заключении настоящего Договора представил Участникам долевого строительства для ознакомления: учредительные документы застройщика; свидетельство о государственной регистрации застройщика; свидетельство о постановке на учет в налоговом органе.

1.10. Отношения Застройщика и Участников долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ от 31.12.2004 (далее – Закон об участии в долевом строительстве).

1.11. Земельный участок с кадастровым номером 76:20:060211:5(Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Гражданская 66), на котором застройщиком осуществляется строительство, находится в ипотеке у Банка ВТБ (ПАО), ИНН 7702070139, по договору об ипотеке от ……….

1.12. Застройщик гарантирует Участникам долевого строительства, что на дату подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не являются предметом спора, ареста, судебного разбирательства, не заложены и не обременены какими-либо иными правами третьих лиц, кроме обременения, указанного в п. 1.11. Договора, а также гарантирует, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта недвижимости передать Объект долевого строительства в общую долевую собственность Участникам долевого строительства в равных долях, а последние обязуются уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства, отвечающий требованиям настоящего Договора в установленном настоящим договором порядке.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Ориентировочный срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию –**20 декабря 2024года.**

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства – 6 месяцев с даты наступления Срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, но не позднее 20.06.2025г. Стороны договорились, что Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по настоящему Договору и передать Объект долевого строительства Участникам долевого строительства, а последние обязаны принять такой Объект в порядке и сроки, установленные настоящим Договором. В случае продления срока строительства стороны подписывают дополнительное соглашение об изменении сроков окончания строительства.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участникам долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА и ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена Договора размер денежных средств, подлежащих уплате участниками долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Стороны согласовали, что цена Договора определяется как сумма денежных средств на финансирование и возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

3.1.1. Цена Договора включает в себя:

3.1.2. Денежные средства, расходуемые Застройщиком для строительства (создания) Объекта долевого строительства в целях, предусмотренных действующим законодательством, понесенные им до и после заключения настоящего Договора без НДС.

3.1.3. Разница между суммой денежных средств, оплаченной Участниками долевого устроительства по настоящему Договору, и суммой фактических затрат Застройщика на строительство объекта недвижимости (пропорционально доле, передаваемой Участникам долевого строительства) и определенной после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, является экономией Застройщика и возврату Участникам долевого строительства не подлежит.

Экономия застройщика налогом на добавленную стоимость не облагается

3.2. Цена Договора составляет **\*\*\*\*\*** **(\*\*\*\*\*\*) рублей** без НДС**.**

Цена Договора, указанная в настоящем пункте, действительна при условии соблюдения Участниками долевого строительства срока оплаты, согласованного сторонами в п. 3.4.

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

Бенефициар и Депонент, 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 (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).

Подписывая настоящий договор и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения настоящего договора, 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 Депонента.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом);

Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) настоящий договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий;

Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) настоящего договора, Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

Существенными условиями Договора счета эскроу являются следующие условия настоящего договора:

3.3.1. Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование – Банк ВТБ (ПАО)). Адрес места нахождения: город Санкт-Петербург, адрес: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, почтовый адрес: 107031, г. Москва, ул. Рождественка, д. 10/2, стр. 1; адрес электронной почты: schet\_escrow@vtb.ru, номер телефона: 8 (800) 100-24-24, 8 (800) 200-77-99.

3.3.2. Депонент: Участник долевого строительства - **\*\*\*\*\***, пол: муж., дата рождения: \*\*\*\*\* года, место рождения: \*\*\*\*., паспорт гражданина РФ серия \*\*\*№ \*\*\*, выдан \*\*\*, дата выдачи \*\*\* года, код подразделения \*\*, зарегистрирован по адресу: Ярославская область\*\*\*.

3.3.3. Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «Арсенал-СП», ОГРН 1117610005699, ИНН 7610092703.

3.3.4. Депонируемая сумма: **\*\*\*\*** **(\*\*\*\*) рублей** без НДС.

3.3.5 Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.5. настоящего Договора.

3.3.6. Срок условного депонирования: до 20.06.2025г.

3.3.7. Реквизиты счета Депонента для перечисления депонируемой суммы в случае возникновения оснований для возврата Эскроу-агентом денежных средств со счета эскроу: **р/с № \*\*\*\*\***, Банк получателя: Калужское отделение №8608 ПАО Сбербанк, к/с № 30101 810 1 0000 0000612, БИК 042908612, ИНН 7707083893, КПП 760402001.

3.4. Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы на счете эскроу:

3.4.1. Оплата Цены Договора осуществляется за счет:

- собственных средств Участника долевого строительства в размере **\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) рублей,**

- кредитных средств в размере **\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) рублей**, предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских (далее – Кредитор), согласно Кредитному договору **№ \*\*\*\*\*** от **\*\*\*\*** строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225, бенефициаром по которому является участник долевого строительства. Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (Один) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства (Депонента) в уполномоченном банке (эскроу-агент), в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «ЦНС» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Кредитора.

3.5. Реквизиты расчетного счета Бенифициара, на который Эскроу-агент переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»: ООО СЗ «Арсенал-СП» ИНН 7610092703, КПП 761001001, ОГРН № 1117610005699, Юридический адрес: 152912, Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Танкистов, д. 6а, р/с 40702810212680000942, Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва, к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

3.6. Обязанность Участника долевого строительства по оплате цены Договора считается исполненной с момента поступления на счет эскроу денежных средств в полном объеме.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора, согласованного сторонами в п. 3.4. (неоплата или неполная оплата цены Договора), на срок два месяца и более, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

3.7. Цена Договора с учетом всех изменений должна быть внесена Участником долевого строительства на счет эскроу в полном объеме до ввода в эксплуатацию объекта недвижимости.

3.8. Днем исполнения обязанности по оплате признается день поступления денежных средств на счет эскроу. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться банковским ордером со счета эскроу Участника долевого строительства.

3.9. Стороны договорились, что при отклонении площади Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации от площади, предусмотренной п.1.5. настоящего Договора, производится перерасчет цены Договора. При этом цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства будет составлять **\*\*\*\*\* (\*\*\*) рублей 00 копеек** без НДС**.**

3.10. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.9. Договора в течение 5 (пяти) дней с момента получения в порядке, установленном п. 11.5. настоящего Договора, соответствующего уведомления от Застройщика (если уведомлением Застройщика не будет установлен иной срок), но в любом случае до передачи Объекта долевого строительства.

В случае немотивированного отказа от уплаты указанной разницы Участник долевого строительства признается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства.

В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации по сравнению с площадью, указанной в п. 1.5. настоящего Договора, т.е. площадь, превышающая 2% от заявленной, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.9 Договора в течение 5 (пяти) дней с момента подписания сторонами передаточного Акта.

3.11. Изменение общей площади общего имущества объекта недвижимости для расчетов не принимается.

3.12. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Договора всех изменений и дополнений к нему, а также все расходы Участников долевого строительства, необходимые для оформления их права собственности на Объект долевого строительства (в том числе работы по подготовке кадастрового паспорта, технического плана и проч.), комиссии банка и другие расходы, связанные с исполнением настоящего Договора в цену Договора не включаются и оплачиваются Участниками долевого строительства за счет собственных средств.

**4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**4.1. Обязанности Застройщика.**

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором. Такая передача может состояться и ранее указанного срока.

4.1.3. Передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

4.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

**4.2. Обязанности Участников долевого строительства.**

4.2.1. Зарегистрировать настоящий Договор за свой счет и в установленном законом порядке в срок не более 10 дней с момента его подписания.

4.2.2. Своевременно и в полном объеме внести платежи по настоящему Договору.

4.2.3. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать дополнительные соглашения к настоящему Договору.

4.2.4. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному Акту в течение трех рабочих дней с момента получения Уведомления Застройщика о завершении строительства объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.5. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства при его приемке немедленно заявить об этом Застройщику в письменной форме. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства Участники долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления соответствующего Акта о выявленных недостатках, подписанного Сторонами.

Стороны согласовали, что в случае обнаружения ненадлежащего качества Объекта долевого строительства при его приемке либо в течение гарантийного срока Участники долевого строительства обязаны в первую очередь потребовать безвозмездного устранения недостатков, а Застройщик обязуется устранить такие недостатки в срок, согласованный Застройщиком с участниками долевого строительства в момент подписания Акта о выявлении таких недостатков. Только в случае отказа Застройщика от удовлетворения указанного требования Участники долевого строительства вправе заявлять требования, предусмотренные подпунктами 2 и 3 части 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 31.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Стороны согласовали, что срок на устранение недостатков согласовывается сторонами с учетом объема и сложности выявленных недостатков, а также сезонности их устранения.

4.2.6. В течение 2 (двух) рабочих дней с момента изменения места регистрации или места фактического проживания, почтового адреса, номера контактного телефона Участники долевого строительства обязуются известить Застройщика в порядке, предусмотренном настоящим Договором, в противном случае, все извещения и уведомления, совершенные по ранее указанным адресам, будут считаться надлежащими, а Участники долевого строительства уведомленным.

4.2.7. В течение 30 (тридцати) дней с момента приемки Объекта долевого строительства зарегистрировать право собственности на такой Объект долевого строительства.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства Участников долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, в том числе денежных средств, подлежащих оплате в соответствии с п. 3.2, 3.6. и 3.10. настоящего Договора, подписания передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Участники извещены и согласны, что после ввода в эксплуатацию многоквартирный дом передается в управление Управляющей компании, определяемой Застройщиком при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию.

4.6. С момента принятия Объекта долевого строительства по передаточному Акту Участники долевого строительства получают фактический доступ в Объект долевого строительства, в связи с чем осуществляют за свой счет содержание, ремонт, эксплуатацию, техническое обслуживание Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, несет бремя коммунальных платежей.

С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участники долевого строительства несут все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, а также риск причинения ущерба имуществу других Участников долевого строительства (собственников), третьих лиц независимо от наличия или отсутствия у Участников долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства

4.7. Участники долевого строительства обязуются не распоряжаться Объектом долевого строительства, в том числе, не проводить перепланировку, переоборудование, реконструкцию, до регистрации их права собственности на Объект долевого строительства, в противном случае Участники долевого строительства несут ответственность за такие действия и их последствия, в виде штрафа в размере 10% от цены настоящего Договора, указанной в пункте 3.2., а также компенсируют убытки Застройщика (в том числе затраты Застройщика на приведение Объекта долевого строительства в соответствующее проектной документации состояние в соответствии с его Расчетом затрат) или третьих лиц, связанные с самовольным изменением Объекта долевого строительства и (или) общего имущества.

4.8. Участники долевого строительства компенсируют затраты Застройщика, связанные (в том числе, но не исключительно) с содержанием, ремонтом, эксплуатацией, обеспечением сохранности, техническим обслуживанием, управлением Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, несением коммунальных платежей в случае, когда Участники долевого строительства не исполняли обязанность по несению указанных платежей самостоятельно, в том числе, но не исключительно, при просрочке или уклонении Участников долевого строительства от приемки. Указанные затраты компенсируются Участниками долевого строительства на основании расчета Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения в порядке, установленном п. 11.5. настоящего Договора, указанного расчета путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае неисполнения указанной обязанности Участники долевого строительства уплачивают Застройщику штраф в размере 10% (десяти процентов) от суммы задолженности, указанной в расчете.

Несение таких расходов в случае неисполнения или нарушения Участниками долевого строительства своих обязанностей по настоящему Договору или действующему законодательству является правом, а не обязанностью Застройщика.

4.9. Стороны обязуются уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, а также о его расторжении по любым основаниям, за исключением его надлежащего исполнения, в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения/расторжения Договора с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору ответственность определяется действующим законодательством РФ и положениями настоящего Договора.

Стороны согласовали, что штрафы, неустойки и прочие меры ответственности, предусмотренные действующим законодательством, применяются Сторонами с момента определенного в законе.

Договорные штрафы, неустойки и прочие меры ответственности, применяются только с момента предъявления соответствующей Стороной письменного требования другой Стороне. Такая дата считается исходной при определении финансовых санкций.

**6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. Стороны согласовали, что Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию будет являться достаточным подтверждением отсутствия существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства его соответствия требованиям технических регламентов, проектной документации, действующего законодательства и настоящего Договора.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточного акта между Сторонами, за исключением технологического, инженерного оборудования, использованных в таком Объекте. Гарантийный срок на технологическое, инженерное оборудование составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче первого объекта долевого строительства в Объекте.

Срок гарантии на оборудование, использованное в Объекте долевого строительства, определяется гарантией производителей (продавцов).

**7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участниками долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному Акту.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости при условии исполнения Участниками долевого строительства обязанности по оплате цены настоящего Договора в полном объеме с учетом положений пунктов 3.6., 3.10. Договора.

7.3. Застройщик в установленном законодательством порядке обязан направить Участникам долевого строительства Уведомление о завершении строительства объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участников долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участников долевого строительства.

Указанное Уведомление направляется в порядке, установленном п. 11.5. настоящего Договора. С момента направления такого Уведомления Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства.

7.4. Участники долевого строительства, получившие Уведомление Застройщика о завершении строительства объекта недвижимости в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязаны приступить к его принятию в течение пяти рабочих дней со дня получения указанного Уведомления, предварительно согласовав дату, время и место приемки Объекта долевого строительства с Застройщиком.

7.5. При уклонении Участников долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе Участников долевого строительства от принятия такого Объекта долевого строительства, за исключением случая, предусмотренного п. 4.2.5. настоящего Договора, Застройщик по истечении двадцати календарных дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства, вправе составить односторонний передаточный Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. В случае составления Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке риск случайной гибели Объекта долевого строительства, переходит к Участникам долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанный односторонний передаточный Акт Застройщика или иной документ о передаче Объекта долевого строительства с момента его подписания Застройщиком приобретает силу двустороннего передаточного Акта с переходом на Участников долевого строительства всех правовых последствий, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством, для Участников долевого строительства, принявших Объект долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участниками долевого строительства сообщения в соответствии с настоящим Договором либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участников долевого строительства от их получения или в связи с отсутствием Участников долевого строительства по указанному ими в настоящем Договоре почтовому адресу.

7.6. При наличии у Участников долевого строительства непогашенной задолженности по оплате цены настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке в соответствии с ч. 3 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 31.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

**8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка Участниками долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной оплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. В случае совершения уступки прав требований по Договору или прав требований по неустойке и/или иным штрафным санкциям, связанным с исполнением Договора участия в долевом строительстве Участники долевого строительства (Цедент) обязуются сообщить Цессионарию о запрете на совершение уступки, если условия, предусмотренные п. 8.1. настоящего Договора, не выполняются.

8.3. В случае совершения уступки Участники долевого строительства обязуются в течение 2 дней с даты государственной регистрации договора (соглашения) об уступке письменно известить Застройщика в порядке, установленном п. 11.5 настоящего Договора, с приложением копии такого договора (соглашения) с отметкой о его государственной регистрации с приложением полных данных нового Участника долевого строительства (полные паспортные данные, адрес регистрации, адрес фактического проживания, почтовый адрес, контактный телефон, банковские реквизиты).

8.4. В случае неуплаты Участниками долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участниками долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика, только по форме Застройщика и только одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несут Участники долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

8.5. В период действия Кредитного договора уступка Участниками долевого строительства прав требований по Договору осуществляется при условии получения предварительного письменного согласия Кредитора.

**9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

9.1. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: наводнения, землетрясения, пожары, карстовые провалы, ураганы, забастовки, постановления и распоряжения органов государственной власти и управления РФ, субъекта РФ, муниципальных органов власти и управления, изменение действующего законодательства и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон.

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого девствуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом оформления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в разумный срок известить другую Сторону о наступлении и прекращении обязательств, препятствующих исполнению обязательств по Договору.

**10. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

10.1. Застройщик в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Участников долевого строительства. Обработка персональных данных Участников долевого строительства предполагает совершение действий, предусмотренных [п. 3 ст. 3](about:blank) Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных". Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора и нормами действующего законодательства.

10.2. Подписанием настоящего Договора Участники долевого строительства дают Застройщику согласие на обработку своих персональных данных, указанных ими в настоящем Договоре, а именно: фамилия, имя, отчество, адрес, паспортные данные, е-mail, контактный телефон.

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

Стороны договорились, что при письменном обращении Участников долевого строительства к Застройщику срок ответа на претензию составляет 15 рабочих дней с момента обращения.

11.3. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены по адресам, указанным в разделе 13 настоящего Договора, заказным отправлением с уведомлением о вручении и описью вложения или вручено участникам долевого строительства лично под расписку. С момента возврата Застройщику уведомления, извещения с отметкой о неполучении адресатом (в том числе об отказе от получения), уведомление, извещение считается полученным Участниками долевого строительства. По согласованию сторон возможно информирование Участников долевого строительства путем смс оповещения, посредством эл. почты.

11.6. При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. С момента государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участникам долевого строительства, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

11.7. При регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. На основании ст.77.2 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки завершенный строительством Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Кредитора. Залогодержателем завершенного строительством Объекта долевого строительства является Кредитор, залогодателем – Участники долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства.

11.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый у Кредитора, указанный в п. 3.3.7. Договора. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства со счета эскроу будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный в п. 3.3.7. Договора счет, предварительно уведомив Кредитора о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

11.6. Настоящий Договор заключен в 4 (четырех**)** экземплярах: один для Застройщика, два для Участников долевого строительства и один экземпляр для банка.

Приложение: Приложение №1 – Технические характеристики Объекта долевого строительства и Приложение № 2 – План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Объекта недвижимости.

**12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Застройщик** | **Участники долевого строительства** | | |
| **ООО СЗ «Арсенал-СП»**  Юридический адрес:  152912, Ярославская область, г. Рыбинск,  ул. Танкистов д. 6а.  р/с 40702810212680000942  Филиал «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва  к/с 30101810145250000411  БИК 044525411  [sparsenal@yandex.ru](mailto:sparsenal@yandex.ru)  Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/В.В. Юганов/ | | **\*\*\***  Паспорт: серия \*\*№ \*\*\*  Выдан: \*\*\*  Дата выдачи: \*\*\* года  Код подразделения\*\*  Дата рождения: \*\*\* года  Место рождения\*\*\*.  Адрес регистрации: \*\*\*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\*\*\*/  **\*\*\***  Паспорт: серия \*\*№ \*\*\*  Выдан: \*\*\*  Дата выдачи: \*\*\* года  Код подразделения\*\*  Дата рождения: \*\*\* года  Место рождения\*\*\*.  Адрес регистрации: \*\*\*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\*\*\*/ |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | Приложение № 1  **к Договору №\*\*\* участия в долевом строительстве от «\*\*\*» \*\*\* 2023г**.  **Технические характеристики Объекта долевого строительства**   |  |  | | --- | --- | | Общие характеристики жилого дома | | | Количество этажей | 7 (из них жилых – 6 этажей) | | Количество квартир | 36 | | Количество внеквартирных кладовых помещений | 21 | | Количество помещений общественного назначения | 1 | | Количество подъездов | 1 | | Лифт | Грузопассажирский | | Класс энергоэффективности | Нормальный (С) | | Класс сейсмостойкости | Сейсмичность площадки строительства  5 баллов | | Общая площадь здания | 3350,10 кв.м | | Высота этажа в чистоте | 1 этаж помещения общественного назначения – 3,3 м; кладовые помещения – 2,7 м; 2-7 этаж квартиры – 2,7 м. | | Фундамент | Сборные ленточные | | Наружные стены 1 этаж | Лицевой керамический кирпич с жесткой перевязкой тычковыми рядами, рядовой полнотелый керамический кирпич | | Наружные стены 2-7 этаж | Лицевой керамический кирпич с жесткой перевязкой тычковыми рядами, крупноформатные керамические поризованные камни | | Внутренние стены | Полнотелый рядовой керамический кирпич | | Перекрытия | Сборные железобетонные плиты толщиной 220 мм, ГОСТ 9561-91, частично монолитные участки | | Перегородки | силикатные пазогребневые блоки; | | Лестничные площадки и марши | Сборные ж/б | | Кровля | Плоская рулонная, с внутренним водостоком | | Дверь входная в подъезд | Металлическая с домофоном | | Характеристики квартиры | | | Окна, балконные двери | Стеклопакеты из ПВХ профиля | | Остекление лоджий | Навесной застилающий фасад из алюминиевых профилей с раздвижными створками | | Входная дверь | Металлическая с домофоном | | Водопровод | Наружный: полиэтиленовые напорные трубы ПЭ100SDR13,6-d 63Х4,7; внутренний: полипропиленовые трубы PPRS | | Канализация | **Наружная: трубы НПВХ. Внутренняя: канализационные трубы для внутренних работ** | | Сантехническое оборудование | Не устанавливается | | Приборы учета | Счетчик на холодную воду, на электроэнергию, счетчик на потребление газа | | Электроснабжение | Розетки, выключатели, скрытая проводка, кабельная продукция отечественного производства | | Межкомнатные двери | Не устанавливаются | | Потолки | Заделка швов между плитами перекрытий | | Стены | Штукатурка | | Полы | Цементная стяжка. Сан.узел – стяжка с гидроизоляцией. | | Вентиляция | Естественная, вентиляция жилых комнат предусматривается через вытяжные каналы кухонь, санузлов | | Дымоудаление | Двухконтурная дымоходная система Schidel из керамики | | Отопление | 2 –х контурный газовый котел для отопления и горячего водоснабжения, радиаторы | | Газоснабжение | 4-х комфорочная газовая плита |   Примечание: квартиры сдаются без чистового ремонта (без обоев, без ламината и линолеума, межкомнатные двери не устанавливаются). Места общего пользования отделываются согласно проекта.   |  |  | | --- | --- | | **Застройщик:** | **Участники долевого строительства:** | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**В.В. Юганов/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\*\*\*/  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\*\*\*/ |   Приложение № 2  **к Договору № \*\*\* участия в долевом строительстве от «\*\*\*» \*\*\* 2023г**.  **Объект долевого строительства**: Ярославская область, г. Рыбинск, улица Гражданская 66; подъезд: **1**; этаж: **\*\*\*** строительный № квартиры – **\*\*\***; проектная (предварительная) площадь Объекта долевого строительства – **\*\*\*** **кв.м**., количество жилых комнат – **\*\*\*.**  **План Объекта долевого строительства и его**  **расположение на поэтажном плане Объекта недвижимости**     |  |  | | --- | --- | | **Застройщик:** | **Участники долевого строительства:** | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**В.В. Юганов/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_/  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | | |