# *Типовой ДДУ КВАРТИРА*

# *ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_/*

*ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ*

|  |  |
| --- | --- |
| город Смоленска |  «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года |

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Вышегор» (ООО СЗ «Вышегор»), в лице директора Кочневой Татьяны Ивановны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее по тексту «Участник долевого строительства», заключили настоящий договор на долевое участие в строительстве, приняв при этом следующие условия:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ.

 Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

 1.1.Застройщик- хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства(создание) на земельном участке Многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство.

 1.2. Участник долевого строительства- физическое или юридическое лицо, которое обязуется в соответствии с настоящим договором уплатить обусловленную цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

 1.3. Стороны- Застройщик и Участник долевого строительства, заключившие настоящий Договор.

 1.4. Многоквартирный дом- многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

 1.5. Объект долевого строительства – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

 1.6. Проектная общая приведенная площадь Квартиры - площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Объект долевого строительства, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016г. № 854/пр состоящая из суммы общей проектной площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающим коэффициентом, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером.

 1.7. Общая проектная площадь Квартиры- площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Объект долевого строительства в соответствии с ч. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ от 29.12.2004г. №188-ФЗ, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером.

 1.8. Общая приведенная площадь Квартиры - площадь Квартиры, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016г. № 854/пр. состоящая из суммы общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающим коэффициентом, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана Многоквартирного жома, изготовленного кадастровым инженером.

 1.9. Общая площадь Квартиры – площадь Квартиры в соответствии с ч. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ от 29.12.2004г. № 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана Многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером.

 1.10. Депонент- владелец счета-Участник долевого строительства, осуществляющий оплату Цены договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу.

 1.11. Счет эскроу – специальный счет, открываемый в уполномоченном Банке для учета и блокирования денежных средств владельца счета-Участника долевого строительства на период строительства Многоквартирного дома и последующей передачей Застройщику при исполнении им своих обязательств перед Участником долевого строительства.

 1.12. Бенефициар – Застройщик, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и получивший в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» разрешение на строительство Многоквартирного дома.

 1.13. Эскроу-агент- уполномоченный банк на открытие и обслуживание Счета эскроу на основании заявления Депонента на открытие счета и заключения договора счета эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных от Депонента в целях их перечисления Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

1.14. Оферта- предложение о заключении договора счета эскроу в уполномоченном банке. 1.15. Оференты – Застройщик и Участник долевого строительства, выражающие намерение заключить договор счета эскроу.

 1.16.Акцептант – эскроу-агент, принявший оферту и заключивший договор счета эскроу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «Многоквартирный жилой дом с гаражом-стоянкой, расположенный в г. Смоленске, микрорайон «Семичевка» (№24по ППТ)», по адресу: Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, микрорайон "Семичевка" юго-восточного района, ул. 2-я Киевская - проспект Гагарина (далее - «Многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта в порядке, предусмотренном настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства жилое помещение- \_\_\_\_\_комнатную квартиру, строительный номер \_\_\_, условный номер ( в соответствии с проектной декларацией) \_\_\_\_ (далее - Квартира), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в полном объеме и принять квартиру по акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

*Основные характеристики Многоквартирного дома:*

*- вид: многоквартирный дом;*

*- назначение: жилой дом;*

*- количество этажей:12;*

*- общая проектная площадь: 15 536,12 кв. м;*

*- материалы наружных стен: Бескаркасные со стенами из 3-х слойных железобетонных панелей;*

*- материалы поэтажных перекрытий: сборные железобетонные;*

*- класс энергоэффективности: «А»;*

*- класс сейсмостойкости: 5 и менее.*

*Основные характеристики Квартиры:*

*- план объекта (Приложение № 1 к настоящему договору, является его неотъемлемой частью);*

*- назначение: жилое помещение;*

*- этаж \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_);*

*- блок-секция: \_\_\_ (\_\_\_\_\_);*

*- общая проектная площадь: \_\_\_\_\_\_кв. м;*

*- количество комнат: \_\_\_;*

*- площади комнат: \_\_\_\_\_\_кв. м; \_\_\_\_\_кв. м;*

*- площади помещений вспомогательного использования: \_\_\_\_\_\_\_кв. м;*

*- площадь лоджии: \_\_\_\_\_\_ кв. м., учитываемая с коэффициентом 0,5;*

*- проектная общая приведенная площадь: \_\_\_\_\_\_\_\_кв.м.;*

*- площадь квартиры с учетом  лоджии: \_\_\_\_\_\_\_\_кв.м.*

Площадь указана в соответствии с проектом. После окончания строительства многоквартирного дома общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет установлена в соответствии с данными экспликации технического плана многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером.

Квартира передается Участнику долевого строительства в готовности согласно Приложению № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Помещения общественного назначения (нежилые) в состав Квартиры не входят, право собственности на такие помещения у Участника долевого строительства не возникает.

2.2. Застройщик обязуется передать указанную в пункте 2.1. квартиру Участнику долевого строительства по передаточному акту не позднее 03 февраля 2027 года*.* Застройщик вправе досрочно передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства.

2.3. После ввода дома в эксплуатацию, Застройщик передает в собственность Участника долевого строительства вышеуказанную Квартиру на основании данного Договора, Акта приема-передачи, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.4. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства для строительства Многоквартирного дома является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.5. Строительство Многоквартирного дома Застройщик осуществляет на основании разрешения на строительство № 67-27-48-2023 от 03.08.2023, выданного Администрацией города Смоленска, на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0030733:228, расположенным по адресу Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск город Смоленск, мкр. "Семичевка" юго-восточного района, ул. 2 -я Киевская - просп. Гагарина, площадью 9 674,00 кв.м., вид разрешенного использования - для строительства многоэтажных жилых домов, принадлежащего Застройщику на праве аренды земельного участка, на основании договора уступки прав обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка от 16.08.2021, заключенного в городе Смоленске о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись 23.12.2021 № 67:27:0030733:228-67/056/2021-5, проектной декларации размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (адрес интернет-сайта https://наш.дом.рф/).

1. ЦЕНА ДОГОВОРА.

 3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (далее по тексту- Цена Договора), определен Сторонами из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек за один квадратный метр проектной общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.2.1. Договора и составляет сумму \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубль 00 копеек.

 3.2. Участник долевого строительства оплачивает Цену Договора, указанную в п. 3.1. Договора в порядке, предусмотренном разделом IV Договора.

3.3. Цена Договора может быть изменена в случае если проектная общая приведенная площадь Квартиры превысит или уменьшится относительно общей проектной приведенной площади квартиры в порядке, предусмотренном п.3.4. Договора.

 3.4. Исходя из общей приведенной площади квартиры, согласно данным, представленных кадастровым инженером, произведенной в соответствии с действующими нормативами, стороны производят перерасчет в следующем порядке.

При увеличении общей приведенной площади Квартиры после окончания строительства и проведения технической инвентаризации, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу, вызванную увеличением общей приведенной площади Квартиры, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения сведений, подтверждающих увеличение площади Квартиры, из расчета стоимости одного квадратного метра проектной общей приведенной площади, указанной в п.2.1 настоящего Договора. Размер доплаты определяется путем умножения стоимости одного квадратного метра, указанного в п.3.1 настоящего Договора, на разницу между общей приведенной площадью по проекту и общей приведенной площадью, определенной на основании данных технической инвентаризации.

При уменьшении общей приведенной площади Квартиры после окончания строительства и проведения технической инвентаризации, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, вызванную уменьшением общей приведенной площади Квартиры из расчета стоимости одного квадратного метра и общей приведенной площади, определяемыми в порядке, предусмотренном п. 3.1. Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего заявления Участника долевого строительства.

 3.5. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, а также фактическая площадь лоджий(балконов) могут отличаться от проектных площадей, указанных в п.2.1. настоящего Договора, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

3.6. Стороны пришли к соглашению, что стоимость договора включает в себя компенсацию затрат, связанных со строительством Квартиры, в том числе на погашение кредитов, займов и процентов по ним, полученных Застройщиком на строительство многоквартирного жилого дома, в котором расположена Квартира.

3.7. В стоимость Объекта долевого строительства не включены затраты Участника долевого строительства, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства.

1. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату Цены в следующем порядке:

 4.1.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в уполномоченном банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Депонент:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Бенефициар: ООО СЗ «Вышегор».

 Счет эскроу открывается Участником долевого строительства в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств Участника долевого строительства, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом Застройщику при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором в соответствии с 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».

 4.1.2. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:

 -Взнос в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубль 00 копеек в течение 5(пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

 4.1.3. Срок действия счета эскроу (срок условного депонирования) – до 03 февраля 2027г., но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

 4.1.4. Комиссионное вознаграждение банку (Эскроу-агенту) за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается.

 4.1.5. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, предоставленного Банку Застройщиком путем электронного документооборота;

- сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

 4.1.6. Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляется банком (Эскроу-агентом) Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и банком (Эскроу-агентом), если кредитный договор содержит поручение Застройщика банку (Эскроу-агенту) об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в банке (Эскроу-агенте) залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог банку (Эскроу-агенту), предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

 4.1.7. Датой исполнения обязанности Участником долевого строительства по оплате Цены договора в полном объеме признается дата зачисления денежных средств в полном объеме на Счет эскроу.

 4.2. Бенефициар (Застройщик) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет банку (Эскроу-агенту): - оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

 4.3.Депонент (Участник долевого строительства) поручает (предоставляет полномочия) Бенефициару (Застройщику) направить банку (Эскроу-агенту) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

4.4. Бенефициар (Застройщик) извещается банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и банком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

4.5. В случае изготовления технического плана кадастровым инженером после ввода объекта долевого строительства и возникновения обязанности Участника долевого строительства о доплате разницы, вызванной увеличением общей приведенной площади Квартиры правила ст.15.4, 15.5 Закона РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не применяются. Участник долевого строительства вносит соответствующую доплату на расчетный счет Застройщика.

V. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ

5.1. Настоящим Стороны (оференты) выражают намерение (оферта) и предлагают Эскроу-агенту (акцептанту) заключить Договор счета эскроу (далее – «Договор счета эскроу») на условиях настоящего Договора и правил совершения операций по счетам эскроу в Банке.

Бенефициар (Застройщик) и Депонент (Участник долевого строительства) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) банком (Эскроу-агентом) настоящей оферты Бенефициара (Застройщика) и Депонента (Участника долевого строительства) путем открытия банком (Эскроу-агентом) Счета эскроу на имя Депонента (Участника долевого строительства), который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения банком (Эскроу-агентом)от Депонента (Участника долевого строительства) простой копии настоящего Договора.

5.2. Бенефициар (Застройщик) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет банку (Эскроу-агенту):

- оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

5.3. Депонент (Участник долевого строительства) поручает (предоставляет полномочия) Бенефициару (Застройщику) направить банку (Эскроу-агенту) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

5.4. Бенефициар (Застройщик) извещается банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и банком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

1. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

**6.1. Участник долевого строительства обязан:**

6.1.1. Не препятствовать исполнению Застройщиком своих обязательств по данному договору.

6.1.2. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом III настоящего Договора и принять Квартиру

В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки квартиры и подписания акта приема-передачи в указанное в письменном уведомлении время Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, праве составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшем к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

При выявлении недостатков или дефектов Объекта долевого строительства Стороны составляют Акт осмотра и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков или дефектов.

При устранении указанных в Акте осмотра несоответствий передаваемой квартиры, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 5 дней после получения Участником долевого строительства извещения об их устранении.

Сообщение об устранении замечаний и о готовности Квартиры к передаче по акту приема-передачи может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом с уведомлением с описью вложения и уведомлением или вручено Участнику долевого строительства лично.

Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия квартиры строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

С момента передачи квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства несет расходы по ее содержанию и оплате коммунальных услуг по ней. Участник долевого строительства обязан оплатить коммунальные платежи за общее имущество в многоквартирном доме, пропорционально своей доле жилья с момента подписания акта приема-передачи квартиры по действующим на момент платежа тарифам. Сумма указанных расходов не входит в сумму настоящего договора.

6.1.3. С момента приемки квартиры по акту приема-передачи в эксплуатацию возложить на себя бремя ее содержания, в том числе и риск случайной гибели.

6.1.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства одного из подпункта 6.1.2 настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за изменение качества квартиры.

6.1.5. Эксплуатировать квартиру в соответствии с полученной инструкцией, обратив особое внимание на обеспечение воздухообмена в квартире, используя три режима открывания створок оконных блоков: режим открывания, режим проветривания, режим инфильтрации. Участник долевого строительства с момента приемки квартиры обязуется соблюдать требования инструкции по эксплуатации квартиры. В случае несоблюдения Участником долевого строительства условий эксплуатации квартиры, указанных в данной инструкции, гарантии прекращаются.

6.1.6. При изменении реквизитов Участник долевого строительства обязан в течение трех дней уведомить надлежащим образом об этом Застройщика. В случае невыполнения данного условия Застройщик не несет ответственности за предоставление информации о вводе дома в эксплуатацию.

6.1.7. Сообщение о завершении строительства в соответствии с условиями настоящего Договора и о готовности объекта долевого строительства к передаче и его принятия участником долевого строительства направляются Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе VIII настоящего Договора почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

6.2. Участник долевого строительства вправе:

1. осуществлять контроль по исполнению Застройщиком принятых на себя обязательств по договору.

6.3. Передача прав и обязанностей Участника долевого строительства по настоящему договору третьему лицу не может осуществляться без получения письменного согласия Застройщика. В случае, когда Застройщик дает Участнику долевого строительства согласие на передачу прав и обязанностей, Участник долевого строительства обязан произвести с Застройщиком сверку расчетов и представить соответствующий документ о сверке третьему лицу для переоформления прав, и обязанностей, а также ознакомить третье лицо с содержанием прав и обязанностей, установленных настоящим договором. Любые соглашения Участника долевого строительства о передаче своих прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, заключенные без согласия Застройщика, недействительны.

Третье лицо (Новый Участник долевого строительства) обязано в течении 3 (Трёх) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступки прав и обязанностей по данному Договору уведомить застройщика, путем предоставления оригинала зарегистрированного Договора уступки прав и обязанностей по данному Договору в адрес Застройщика.

6.4. Застройщик обязан:

* осуществить строительство в соответствии с проектом;
* соблюдать требования к качеству выполняемых работ;
* при возникновении объективных причин, вызвавших перенос срока ввода дома в эксплуатацию Застройщик вправе в одностороннем порядке установить новый разумный срок ввода дома в эксплуатацию и не позднее, чем за два месяца до истечения срока, установленного настоящим договором направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи дома Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации;
* в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора направить Банку (Эскроу-агенту) скан –копию;
* при вводе дома в эксплуатацию и при условии полной оплаты Цены договора Участником долевого строительства, предоставить последнему зависящие от Застройщика документы, необходимые для регистрации его права на Объект;

 - до заключения договора управления многоквартирным домом между Участником долевого строительства и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (Пункт 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

6.5. Застройщик вправе:

* расторгнуть договор участия в долевом строительстве при невыполнении обязательств участником долевого строительства, предусмотренных ч.ч.4,5 ст. 5, ч. 3 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
1. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Застройщик удостоверяет, что обладает правом распоряжаться указанным в настоящем договоре недвижимым имуществом, что указанная в пункте 2.1. квартира никому не продана, не заложена, под арестом не состоит, судебных споров о ней не имеется, свободна от прав третьих лиц.

7.2. В случае выполнения самим Участником долевого строительства или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения, систем вентиляции и т.д., после ввода дома в эксплуатацию и приемки помещения Участником долевого строительства по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП препятствующие нормальной эксплуатации жилья.

Нанесенный такими действиями владельцам соседних квартир и помещений материальный ущерб оплачивает виновная сторона (Участник долевого строительства).

7.3. Гарантийный срок, для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5(пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологического и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи.

 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального естественного износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных изделий, элементов, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.4. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.5. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

7.7. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков приема квартиры по причинам, являющимся основанием применения статьи 406 Гражданского кодекса Российской Федерации к Участнику долевого строительства, последний по истечению срока возмещает Застройщику фактические расходы по охране и содержанию квартиры, исходя из данных бухгалтерского учета Застройщика.

 7.8. В своих взаимоотношениях стороны стремятся избегать противоречий и конфликтов, а в случае их возникновения - разрешать их на основании взаимного согласия. Если согласие не достигнуто, противоречия разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным для сторон. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий Сторонами не предусмотрен.

7.9.Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

 7.10. В соответствии с требованиями ст. 9 ФЗ от 27.07.06 г. № 152 – ФЗ «О персональных данных», участник долевого строительства дает согласие на обработку персональных данных для передачи третьим лицам: кредитным учреждениям, управляющим компаниям, ресурсоснабжающим организациям, органам государственной и муниципальной власти. Персональные данные включают: паспортные данные, фамилию, имя, отчество, пол, дату рождения, адрес регистрации и фактического проживания, контактные телефоны, адрес электронной почты.

Обработка персональных данных включает: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, изменение, использование, обезличивание, уничтожение. Обработка персональных данных смешанная как с использованием средств вычислительной техники и сетей общего пользования с использованием организационных и технических мер по обеспечению безопасности, так и без использования средств автоматизации.

 7.11. Участник долевого строительства дает свое согласие на:

 - любые изменения характеристик земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома, указанного в п.2.1. настоящего Договора, в том числе, но не исключительно, изменение его площади (как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения), конфигурации, уточнения его границ, изменение (уточнение)описания его местоположения его границ;

 - образование иных участков из земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома, указанного в п.2.1. настоящего Договора, в том числе, путем раздела, объединения, перераспределения; на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава исходного земельного участка;

 - последующее изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, на котором ведется строительство указанного многоквартирного дома, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) названного земельного участка, совершение Застройщиком и/или третьими лицами любых иных действий, связанных с изменением вышеуказанного земельного участка;

 - на ипотеку (в том числе последующую) земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома, указанного в п.2.1. настоящего Договора, в пользу третьих лиц (банков и иных физических и юридических лиц), а также на изменение предмета ипотеки без оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору.

 Согласие Участника долевого строительства, предусмотренное настоящим пунктом, дает право Застройщику производить вышеуказанные действия с учетом всех требований, предъявляемых законодательством и иными нормативно-правовыми актами к соответствующим действиям и регламентирующими порядок их совершения, без уведомления Дольщика и без необходимости получения его дополнительного согласия при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения многоквартирного дома, указанного в п.2.1. настоящего Договора; согласие распространяет свое действие на все земельные участки, в том числе на образованные из исходного земельного участка, существующего на дату заключения настоящего Договора.

7.12. Условия договора разъяснены в полном объеме, Участник долевого строительства ознакомлен с проектом, проектной декларацией, с договором и полученной информацией согласен.

7.13. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых - для Участника долевого строительства, два - для Застройщика.

1. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Вышегор»

Адрес: 214020, Смоленская область, город Смоленск, улица 2-я Ясенная, дом 32, помещение 1

ИНН 6732209940

КПП 673201001

ОГРН 1216700005664

ОКПО 55214248

Наименование банка Калужское отделение № 8608 ПАО СБЕРБАНК

Расчетный счет 40702810622240012701

Кор. счет банка 30101810100000000612

БИК банка 042908612

Директор Кочнева Т.И.

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

*Приложение № 1*

*к Договору долевого участия в строительстве жилья*

*№* \_\_\_/ от «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

ПЛАН КВАРТИРЫ

Описание квартиры

*\_\_\_комнатная квартира, этаж \_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ квартира на площадке, с условным номером \_\_\_, проектной общей приведенной площадью \_\_\_\_\_\_кв. м*

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Вышегор»

Адрес: 214020, Смоленская область, город Смоленск, улица 2-я Ясенная, дом 32, помещение 1

ИНН 6732209940

КПП 673201001

ОГРН 1216700005664

ОКПО 55214248

Наименование банка Калужское отделение № 8608 ПАО СБЕРБАНК

Расчетный счет 40702810622240012701

Кор. счет банка 30101810100000000612

БИК банка 042908612

Директор Кочнева Т.И.

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

 *Приложение № 2*

*к Договору долевого участия в строительстве жилья*

*№* \_\_\_/ от «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Перечень общестроительных, отделочных, специальных и иных работ,

производимых в Квартире:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Вышегор»

Адрес: 214020, Смоленская область, город Смоленск, улица 2-я Ясенная, дом 32, помещение 1

ИНН 6732209940

КПП 673201001

ОГРН 1216700005664

ОКПО 55214248

Наименование банка Калужское отделение № 8608 ПАО СБЕРБАНК

Расчетный счет 40702810622240012701

Кор. счет банка 30101810100000000612

БИК банка 042908612

Директор Кочнева Т.И.

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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