***Со счетом эскроу***

**ДОГОВОР № Квартира/Дом**

**на участие в долевом строительстве многоквартирного дома**

**Дата две тысячи двадцать четвертого года**

Челябинская область, город Магнитогорск

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ключевой-1» именуемое** в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице директора Вылегжанина Дмитрия Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и ФИО, паспортные данные, регистрация, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или сокращенно **«Дольщик»**, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего договора **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

1.1. Если в тексте Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют

указанное значение:

1.1.1. **Дом №8** **«Комплекс №2 ЖК «Ключевой»** с необходимыми инженерными сетями и коммуникациями, строительство которого ведет «Застройщик» на земельном участке общей площадью 2700 кв.м., с кадастровым номером 74:33:0309001:9163, расположенном по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, шоссе Западное, дом 444а, корпус 8. Земельный участок принадлежит «Застройщику» на праве собственности, дата государственной регистрации права от 23.10.2023 года, на основании договора купли-продажи земельного участка от 22.06.2023 года

Дом обладает следующими основными характеристиками:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | Многоквартирный дом |
| Назначение | Жилое |
| Этажность (из них надземных этажей, за  исключением технического этажа) | 4 |
| Общая площадь дома, кв.м. | 2818,90 |
| Материал наружных стен | Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| Материал поэтажных перекрытий | Сборный железобетон |
| Класс энергоэффективности | (В+) |
| Класс сейсмостойкости | 5 и менее баллов |

1.1.2. **Объект долевого строительства** –: указанная ниже Квартира в Жилом доме, входящая в состав указанного Жилого дома, строящегося также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, далее по тексту - Объект долевого строительства и имеющее следующие проектные характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Назначение | Жилое |
| № квартиры (строительный) | Номер квартиры |
| Этаж | этаж |
| Количество комнат, шт. | Кол-во комнат |
| Жилая проектная площадь, кв.м.\* | Жилая площадь |
| Общая приведенная площадь, кв.м.\*\* | Проектная площадь |
| Условный номер в соответствии с проектной декларацией | Номер квартиры |

\* Жилая проектная площадь - сумма площадей жилых комнат Объекта долевого строительства без помещений вспомогательного использования.

\*\* Общая приведенная площадь – сумма площадей помещений Объекта долевого строительства, которая определяется по размерам, измеряемым по внутренним поверхностям наружных стен, стен лестничных площадок и межквартирных перегородок на уровне пола (без учета плинтусов), включая площадь помещений вспомогательного использования с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5, балкона с коэффициентом 0,3.

1.1.3. **Застройщик –** юридическое лицо ООО «Специализированный застройщик Ключевой-1», осуществляющее собственными и привлеченными силами проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу.

1.1.4. **Дольщик** – **участник долевого строительства** - лицо осуществляющее финансирование строительства Объекта долевого строительства на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

**2. Основанием для заключения настоящего Договора является:**

*2.1. Разрешение на строительство от 03.09.2021 года № 74-RU307000-00110-2021 с изменениями от 09.09.2021 года №9803-П.*

*2.2. Документ на земельный участок: Договор купли продажи от 22.06.2023 года.*

2.1. При заключении и исполнении Договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;

- Законом РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

2.2. При заключении Договора Застройщик гарантирует Дольщику, что все необходимые

для исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство или иные документы от соответствующих и уполномоченных на их представление государственных органов Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

**3. Предмет Договора**

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить следующий объект недвижимости: **Дом №8** **«Комплекс №2 ЖК «Ключевой**, на земельном участке общей площадью 2700 кв.м., с кадастровым номером 74:33:0309001:9163, расположенном по адресу: Челябинская область, г. Магнитогорск, Орджоникидзевский район, шоссе Западное, дом 444а, корпус 8, далее по тексту - Жилой дом, и передать Участнику объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Дольщик обязуется согласно условиям настоящего договора оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять согласованный настоящим договором объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Объектом долевого строительства по настоящему договору, подлежащим передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, является: указанная в пункте1.1.2 Квартира в Жилом доме, входящая в состав Жилого дома, указанного в п.1.1.1 настоящего Договора, строящегося также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Стороны согласовали, что общая проектная площадь Квартиры, указанная в п.1.1.2 настоящего Договора, в том числе и площади, также нумерация отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Жилого дома, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) Квартиры определяется согласно данных документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию.

Расположение Квартиры на этаже и ее проектная планировка определены в Приложении №2 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Стороны договорились, что Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с уровнем выполненных отделочных работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору. Приложения №1 и №2 являются неотъемлемой частью договора.

3.2. Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме,

- сдать дом в эксплуатацию **в 4 квартале 2024 года**;

- передать в собственность Дольщику Объект долевого строительства на условиях настоящего Договора-  **в срок до 30.06.2025 года.**

**4. Цена Договора и порядок расчетов между Сторонами**

4.1. Стоимость одного квадратного метра на момент заключения настоящего договора составляет:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Общая стоимость Объекта долевого строительства (цена договора) на момент заключения настоящего договора составляет:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.1.2. Стоимость одного квадратного метра, а соответственно общая стоимость Объекта долевого строительства может быть увеличена в следующих случаях:

- при использовании субсидированной ставки по ипотеке в соответствии с условиями банка-кредитора;

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства.

4.1.3. Под ценой договора понимается сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Дольщик не вправе вносить денежные средства по договору участия в долевом

строительстве до момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Челябинской области.

4.2. По завершении строительства органы технической инвентаризации определяют общую и жилую площади Объекта долевого строительства согласно действующему законодательству РФ.

4.3. При расхождении фактической площади Объекта долевого строительства по результатам государственной технической инвентаризации (общая площадь квартиры, указанная в техническом

паспорте плюс площадь лоджий с коэффициентом 0,5 и балконов с коэффициентом 0,3) с общей приведенной площадью квартиры, указанной в пункте 1.1.2, **Стороны не производят перерасчет цены Договора пропорционально изменению площади.**

**Окончательная стоимость Объекта долевого строительства определяется в акте приема-передачи Объекта, без заключения дополнительного соглашения к настоящему договору об изменении стоимости Объекта долевого строительства.**

4.4. Оплата по настоящему Договору осуществляется в следующем порядке:

Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-aгент) 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 жилого дома, 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 н Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент**: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес; 117997, г, Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow Sberbank@sberbank.](mailto:Escrow%20Sberbank@sberbank.)ru. номер телефон: 8 800 707 00 70 доб. 60992851.

**Депонент**: ФИО всех участников в договоре с паспортными данными\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Бенефициар**: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ключевой-1»

Срок условного депонирования денежных средств- не позднее:30.06.2025 года.

**Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы:** в соответствии с п. 4.7, 4.8. настоящего договора.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего Договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

Депонируемая сумма перечисляется 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,

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 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.

**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.

Все расходы, связанные с открытием и обслуживанием указанного счета эскроу, Дольщик несет за свой счет.

4.5. Оплата производится Дольщиком с использованием специального счета эскроу в течение 30 календарных дней после государственной регистрации настоящего Договора за счет собственных средств в размере не менее 20 % от цены договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

**4.6. Дольщик обязан произвести полный расчет за Объект долевого строительства в течение 60 календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.**

4.7. Платежи по Договору осуществляются в рублях. При этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление финансовых документов, подтверждающих факт перечисления указанных средств на счет эскроу, открываемый в уполномоченном Банке.

**5. Права и обязанности Сторон**

**5.1. Права и обязанности Застройщика:**

5.1.1. Обеспечить строительно-монтажные работы и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п.3.2. настоящего Договора. 5.1.2. Застройщик обязуется выполнить все функции Заказчика-Застройщика по строительству Жилого дома, путем выполнения всех необходимых действий, связанных с освоением земельного участка и осуществлением строительства Жилого дома, в том числе: выполнение проектно-изыскательских работ;

разработка и согласование с компетентными органами и организациями проектно-сметной документации, внесение в нее изменений и дополнений; выполнение требований технических условий, выданных эксплуатирующими организациями; привлечение, при необходимости, для строительства Жилого дома заемных/кредитных средств, заключение, при необходимости, агентских договоров по привлечению инвесторов (дольщиков) в строительство Жилого дома; выполнение строительно-монтажных работ по строительству Жилого дома, как собственными силами, так и с привлечением подрядчиков; строительство инженерной инфраструктуры, а также совершения всех иных действий, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Жилого дома.

5.1.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока по Акту приема-передачи.

Акт приема-передачи квартиры подписывается Застройщиком и Дольщиком или их представителями, действующими на основании доверенностей.

5.1.4. Обеспечить сохранность каждого Объекта долевого строительства до передачи его по акту приема-передачи Дольщику.

5.1.5. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в п.3.2 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Дольщика сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока.

5.1.6. Застройщик имеет право на раздел, объединение или перераспределение земельного участка, указанного в п. 1.1.1 настоящего Договора, и проведение государственной регистрации произведенных изменений в соответствующих территориальных органах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в целях осуществления землепользования и эксплуатации данных земельных участков по усмотрению Застройщика в рамках, необходимых для строительства многоквартирного жилого дома.

5.1.7. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на земельном участке, других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, объединение с другими земельными участками, на залог права аренды (собственности) на земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном земельном участке, а также на регистрацию прав на объекты (инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и проч.), расположенные на земельном участке.

5.1.8. Застройщик имеет право вносить в проектную документацию Дома изменения, касающиеся основных характеристик Дома в порядке, установленном действующим законодательством. Сведения об изменениях, внесенных в проектную документацию Дома, Застройщик отражает в проектной декларации в соответствии с действующим законодательством, персональное уведомление при этом Дольщику не направляется.

5.1.9. Застройщик вправе изменять материалы, элементы и оборудование, используемое при строительстве объекта недвижимости, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества объекта недвижимости и не увеличивает цену долевого строительства. Отдельное согласование, а также оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору при таких изменениях не требуется.

**5.2. Права и обязанности Дольщика:**

5.2.1. Дольщик обязуется:

5.2.1.1 уплачивать собственные и/ или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и сроки, установленные настоящим Договором;

5.2.1.2. в течение 5 (пяти) дней с момента подписания договора, представить необходимые документы в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора;

5.2.1.3. нести расходы по государственной регистрации, оформлению технического паспорта и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, а также возмещать Застройщику расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, с переоформлением договора в случаях изменения условий настоящего Договора или уступки права требования по договору другому лицу по инициативе Дольщика;

5.2.1.4. в течение 3календарных дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства приступить к их принятию. Уведомление считается полученным Дольщиком:

а) в случае получения его лично под расписку - в день вручения уведомления;

б) в случае отправления уведомления на электронную почту Дольщика- в день отправления уведомления;

в) в случае получения Застройщиком документа оператора почтовой связи о вручении уведомления – в день вручения уведомления;

г) в случае возврата заказного письма в связи с отказом Дольщика от его получения – в день

проставления отметки об отказе от получения уведомления;

д) в случае возврата заказного письма в связи отсутствием Дольщика по указанному в договоре почтовому адресу – в день проставления отметки об отсутствии Дольщика по указанному адресу;

е) в случае возврата уведомления по истечении срока хранения - в дату истечения срока хранения, указанную оператором почтовой связи.

5.2.2. Порядок передачи состоит в следующем:

-Участник долевого строительства в период с первого по третий календарный день с момента получения уведомления Застройщика, указанного в подпункте 5.2.1.4. настоящего Договора обязан осуществить осмотр Квартиры, лично или через представителя, которому выдана соответствующая нотариальная доверенность, что фиксируется в Акте осмотра, который составляется с участием представителя Застройщика. При отсутствии у Участника долевого строительства замечаний он подписывает Акт осмотра. При наличии у Участника долевого строительства существенных замечаний, которые делают невозможным использование квартиры по назначению стороны фиксируют данные замечания в акте осмотра с указанием срока для их устранения и срока повторного осмотра Участником долевого строительства Квартиры. После исправления указанных существенных замечаний или осуществления других действий сторон, направленных на устранение замечаний, стороны фиксируют в акте осмотра (с указанием даты) факт осмотра Участником долевого строительства Квартиры и снятия всех замечаний. Акт осмотра не является передаточным актом.

- После подписания Акта осмотра Дольщик и Застройщик в офисе Застройщика подписывают Акт приема- передачи Квартиры. При этом Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приёмки Квартиры в случае подписания им Акта осмотра;

- Неявка Участником в срок, указанный в подпункте 5.2.1.4. настоящего пункта, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный сторонами в Акте осмотра) и/или не подписание Участником акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры.

Вред, причиненный Участником долевого строительства объекту долевого строительства при его приемке, в том числе при осмотре, до подписания акта приема-передачи, возмещается Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме. По факту причинения вреда объекту долевого строительства лица, участвовавшие в приемке, осмотре объекта долевого строительства (в том числе Дольщик или его уполномоченный представитель), обязаны составить и подписать соответствующий акт.

Участник долевого строительства не вправе отказываться от осмотра объекта долевого строительства. Выявление недостатков объекта долевого строительства, которые не делают его непригодным для соответствующего использования по назначению не является основанием для отказа от принятия объекта долевого строительства. и подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства. В таком случае устранение недостатков осуществляется в рамках гарантийных обязательств Застройщика.

5.2.3. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома удостоверяет соответствие законченного строительства Жилого дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости, и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Жилого дома в целом Проекту и иным нормам, и правилам, действующим на территории Российской Федерации.

5.2.4 Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки объекта долевого строительства

5.2.5. В случае непринятия (уклонения от принятия) Дольщиком Объекта долевого строительства по истечении 3 дней с момента, когда уведомление считается полученным согласно пункту 5.2.1.4 настоящего договора, бремя содержания признается перешедшим к Дольщику.

5.2.6. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права, в установленном действующим законодательством порядке. Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру*.* После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства в пользование Дольщику последний самостоятельно несет расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией квартиры и долей в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

5.2.7. До регистрации права собственности после передачи Объектов долевого строительства в пользование Дольщик обязуется:

- не производить изменение планировки Объекта долевого строительства, в т.ч. снос и установку перегородок, переустройство коммуникаций, установку решеток и металлических дверей, остекление и т.д. без письменного согласования с Застройщиком,

5.2.8. При передаче Объекта долевого строительства в пользование Дольщику до регистрации права собственности на него, Дольщик, в случае аварий внутренних сетей по его вине обязан принимать все необходимые меры по ликвидации аварий и устранению их последствий, и возмещению ущерба за свой счет.

5.2.9. Дольщик вправе

5.2.9.1. получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

5.2.9.2. Дольщик после исполнения обязанности по уплате Цены Договора имеет право при условии письменного уведомления и согласования с Застройщиком уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Такое согласование должно быть выражено в виде отдельного документа, подписанного уполномоченным представителем Застройщика и заверенного его печатью.

Соглашение о передаче прав и обязанностей Дольщика по Договору подлежит государственной регистрации и имеет юридическую силу от даты такой государственной регистрации.

**6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантии качества**

6.1 Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Дом, требованиям технических, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, составляет 5 лет с момента передачи Объекта долевого строительства от Застройщика Дольщику по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на внутренние отделочные работы- 1 год. Образование в процессе эксплуатации усадочных трещин, требования по регулированию пластиковых окон и санитарных приборов не являются гарантийным случаем. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 года.

6.3*.* Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его 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 (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**7. Срок действия Договора**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, сдачи Дома в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности Дольщиком на Объект долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

**8. Отказ от исполнения договора и расторжение договора**

8.1. Во всех случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

8.2. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

8.3. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, если такая инициатива не обусловлена основаниями, предусмотренными законом для отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или для его расторжения, а также в случае расторжения настоящего Договора по инициативе Застройщика в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных Договором и/или законом, Участник долевого строительства обязуется сверх начисленных неустоек (штрафов, пени) возместить Застройщику в полном объеме убытки, в том числе: возместить Застройщику фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с заключением, изменением, исполнением и расторжением Договора, включая расходы на оплату государственной пошлины и услуг в связи с государственной регистрацией Договора, соглашения (-й) об изменении и о расторжении Договора, расходы, связанные с осуществлением такой оплаты, расходы, понесенные Застройщиком в связи с ведением переговоров, подготовкой и подписанием документов, формированием пакета документов для государственной регистрации Договора, подачей документов на государственную регистрацию, получением после государственной регистрации, выдачей экземпляров документов Участнику, и прочие расходы, связанные с возвратом Участнику долевого строительства денежных средств, в том числе, но не ограничиваясь, комиссии банка, расходы на оплату государственной пошлины за принятие на депозит нотариуса денежных сумм, плату за услуги технического и правового характера, оказываемые нотариусом в связи с внесением денежных средств в депозит нотариуса, и прочее; расходы на оплату услуг третьих лиц, связанных с реализацией Участнику долевого строительства Объекта и заключением настоящего Договора. **Сумма расходов определяется на момент расторжения настоящего Договора.**

8.4. При расторжении договора по любым основаниям, если Участником долевого строительства привлекались заемные средства для оплаты цены договора, Участник долевого строительства обязуется совершить все необходимые действия и предоставить (в том числе в уполномоченные органы) предусмотренные законом документы для снятия соответствующего обременения, установленного в пользу финансовой организации или иного займодавца (ипотека), в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении договора или в такой же срок после расторжения договора по иным основаниям.

8.5. При расторжении договора по любым основаниям, если Участником(ми) долевого строительства является несовершеннолетний, лицо, действующее, в соответствии с настоящим договором, в интересах несовершеннолетнего, обязано получить письменное согласие органа опеки и попечительства на расторжение договора и предоставить его застройщику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении договора или в такой же срок после расторжения договора по иным основаниям.

8.6. При расторжении договора по любым основаниям после раскрытия счета эскроу, если оплата цены (части цены) договора производилась средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала или в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов), Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, за вычетом средств (части средств) материнского (семейного) капитала или полученных в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов). Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала или полученные в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов) подлежат возврату в соответствующий орган / организацию / учреждение, перечислившие Застройщику данные денежные средства.

8.7. 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 эскроу-агентом Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу на счет Участника долевого строительства (Депонента).

**9. Ответственность Сторон**

9.1. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

9.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" от 30.12.2004 г. №214-ФЗ. 9.4. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.5.2.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

9.5. Участник долевого строительства, в случае нарушения сроков, указанных в п.4.5,4.6 настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены, указанной в пункте 4.1. настоящего договора, за каждый день просрочки.

9.6. При наступлении оснований для возврата Дольщику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета подлежат возврату в соответствии с условиями раздела 8 настоящего договора, договора счета эскроу.

**10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

10.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, происшедшие не по вине Застройщика и привлеченных к строительству лиц, забастовки, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

**11. Заключительные положения**

11.1 Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считатьсяконфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут бытьустановлены по требованию любой из сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны в течение 3 дней извещать друг друга.

11.3 Стороны договорились о направлении всех заявлений, уведомлений, в том числе об изменении сроков ввода Объекта долевого строительства, передачи Объекта долевого строительства Дольщику, о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства на электронную почту Дольщика:

либо СМС-оповещением на телефон: с использованием Telegram.

11.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительны ми соглашениями сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора и подлежат государственной регистрации.

11.5. По состоянию на дату заключения настоящего Договора земельный участок, на котором расположен именно Дом (т.е. земельный участок, необходимый для эксплуатации Дома, а именно земельный участок на котором расположен Дом с элементами озеленения и благоустройства в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности). По состоянию на дату заключения настоящего Договора Дом строится на земельном участке с кадастровым номером 74:33:0309001:9163.

Дольщик настоящим подтверждает, что не возражает против раздела земельного участка с кадастровым номером 74:33:0309001:9163, перераспределения, образования из него иным способом прочих земельных участков, в том числе земельного участка, на котором расположен Дом, т. е. земельного участка, необходимого для эксплуатации Дома.

Также стороны подтверждают, что в соответствии с положениями действующего законодательства, с учетом того, что привлечение денежных средств по настоящему Договору осуществляется путем их размещения на счетах эскроу, земельный участок (право аренды земельного участка), на котором возводится Дом) не находится в залоге у Дольщика (ч. 4 ст. 15.4. Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ.)

Также Дольщик подтверждает, что не возражает против передачи земельного участка (права аренды земельного участка) на котором расположен Дом, т.е. земельного участка необходимого для эксплуатации Дома (образованного в результате раздела земельного участка с кадастровым номером\_74:33:0309001:9165 перераспределения, образования из него иным способом земельного участка), в залог ПАО «Сбербанк» для обеспечения исполнения Застройщиком своих обязательств по кредитному договору, заключенному для целей финансирования строительства Дома.

11.6. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах: по одному для Застройщика и Дольщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

**12. Реквизиты и подписи сторон**

**Застройщик:** **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ключевой-1»**

455034, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул.50-Летия Магнитки, 45.

ИНН 7455039935 , КПП 745501001, ОГРН 1217400024742

Расчетный счет 40702810672000050970 в ПАО «Сбербанк»,

БИК 047501602, корр. Счет30101810700000000602

**Директор ООО «Специализированный Застройщик Ключевой-1»** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Вылегжанин Д.С.

**Дольщик:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**