**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №**

|  |  |
| --- | --- |
| город Курган | «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик БЛИЗКИЙ»**, адрес (место нахождения): 640003, Россия, Курганская обл., г. Курган, пл. Им. Валерия Собанина, д. 1, стр. 1, офис 2, ОГРН: 1234500002560, Дата присвоения ОГРН: 25.05.2023, ИНН: 4500008703, КПП: 450001001 в лице Руководителя отдела продаж Ануфриевой Ольги Игоревны, действующей на основании Доверенности Единый регистрационный номер 71Е72В1Е-7Е58-455С-98F5-7A78B75AC66C от 28.11.2023г., удостоверена Тарасовой Еленой Валентиновной, нотариусом нотариального округа город Курган Курганской области (зарегистрирован в реестре № 45/6-н/45-2023-2-1236)**,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации**, ФИО, дата рождения: , место рождения:, пол:, паспорт, выдан, , код подразделения, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС , именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор»), о нижеследующем:

**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ:**

**«Закон № 214 - ФЗ» -** Федеральный закон № 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».

**«Застройщик»** – Общество с ограниченной ответственностью **«**Специализированный застройщик БЛИЗКИЙ»**,** осуществляющее на Земельном участке строительство Многоквартирного дома и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ для создания Многоквартирного дома на основании:

1)Договора аренды Земельного участка от 05.09.2023 г. № Б/Н;

2)Разрешение на строительство №45-45:25-133-2023, выдано 22.11.2023 г.;

3) Свидетельство о государственной регистрации Застройщика от 25.05.2023 г.

4) Проектная декларация № 45-000224, дата первичного размещения 29.11.2023г.

Проектная документация разработана ООО «Жилстрой-Проект» Регистрационный номер Ассоциация СРО «ЧелРОП»: №14 от 05.10.2009г.

**«Участник долевого строительства»** – физическое лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, денежные средства которого привлекаются Застройщиком для строительства Многоквартирного жилого дома, с целью приобретения в собственность Объекта долевого строительства после завершения строительства в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, а также Законом № 214-ФЗ.

**«Жилое помещение»** - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)).

**«Проектная декларация»** - проектная декларация, содержащая информацию о Застройщике и проекте строительства Многоквартирного дома, которая опубликована Застройщиком и доступна для ознакомления в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте: https://наш.дом.рф, а также все изменения, которые внесены и могут быть внесены Застройщиком в такую проектную декларацию, опубликованы Застройщиком и доступны для ознакомления в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте: https://наш.дом.рф.

**«Цена Договора»** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

**«Разрешение на строительство»** – Разрешение на строительство №45-45:25-133-2023, выдано 22.11.2023 г.

**«Разрешение на ввод в эксплуатацию»** - документ, предусмотренный статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, выданный уполномоченным органом власти города Кургана и удостоверяющий завершение Застройщиком строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства.

**«Регистрирующий орган»** – орган государственной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**«Кадастровый инженер»** – лицо, уполномоченное в соответствии с действующим законодательством на выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимого имущества, привлеченное Застройщиком к выполнению кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома.

**«Технологическое и инженерное оборудование»** - системы отопления (в том числе подогрев полов, стен, потолка), канализации (в том числе сантехническое оборудование туалетных и ванных комнат), вентиляции, кондиционирова­ния воздуха, водоснабжения (в т.ч. запорные устройства, соединения и т.п.) газоснабжения, слаботочные сети (антенна, домофон, сигнализация, радио и т.п.), электроосвещение, электротехническое оборудование, окна ПВХ и балконные блоки ПВХ (стеклопакеты, фурнитура, профиль ПBX), конструкций остекления лоджии, Металлические входные двери квартир, Алюминиевые конструкции остекление балконов и лоджий.

**«Объект долевого строительства»** - жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией: многоквартирный жилой дом по ул. Станционная-Ипподромная-Коли Мяготина, г. Курган, ул. К.Мяготина, земельный участок № 209

Условный номер помещения № **\_\_\_**

**Общая площадь объекта долевого строительства** **\_\_\_\_** м2, без учета лоджии, площадь лоджии **2,50** м2

Характеристика и план Объекта долевого строительства указаны в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный данным Договором срок собственными или привлеченными силами построить многоквартирный жилой дом по ул. Станционная-Ипподромная-Коли Мяготина, г. Курган, ул. К.Мяготина, земельный участок № 209, общей площадью 3647,83 кв. м. (далее – Объект) на земельном участке с кадастровым номером **45:25:070402:3181** общей площадью 2215 кв.м., расположенном по адресу: Россия, Курганская область, **г. Курган, ул. Коли Мяготина, 209** (далее – Земельный участок), в соответствии с проектной документацией и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется своевременно уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства **в совместную собственность** в соответствии с условиями настоящего договора.

Земельный участок, указанный в настоящем пункте Договора, принадлежит Застройщику на праве аренды в соответствии с договором аренды от 05.09.2023 г. № Б/Н.

 1.2. Общая проектная площадь Объект долевого строительства представляет собой: \_\_\_ \_\_\_\_\_\_ комнатную квартиру условный № \_\_\_ (\_\_\_\_) общая площадь объекта состоит из суммы площадей: жилая комната площадью кв.м., помещения вспомогательного назначения кв.м., балкон/лоджия/веранда площадью \_\_\_\_кв.м.. Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в Проектной декларации на строительство Объекта, подлежащая после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию, при постановке Объекта на кадастровый учет, внесению в Единый государственный реестр недвижимости (фактическая площадь) не включает площади летних помещений и составляет \_\_\_\_кв.м.

Характеристики Объекта долевого строительства определены в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию **– 22.05.2025 г.** Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик вправе корректировать (изменять) в одностороннем порядке срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию путем внесения без согласования с Участником соответствующих изменений в опубликованную Проектную декларацию с сохранением своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

1.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемому Сторонами, далее именуемому «Акт приема-передачи», не ранее чем после получения в установленном [порядке](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_437094/935a657a2b5f7c7a6436cb756694bb2d649c7a00/#dst100880) разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Застройщику Цены Договора.

При передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства передается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи **не позднее «22» мая 2025 года**. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства может быть изменен, в том числе и в следующих случаях: изменение законодательства о градостроительной деятельности, изменение Закона № 214-ФЗ, введение новых обязательных требований законодательства к технологиям или материалам, применяемым в жилищном строительстве, нарушение органами власти установленных сроков рассмотрения и выдачи Застройщику документов, необходимых для завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, изменение процедур получения документации, необходимой для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае принятия соответствующих нормативных актов органами государственной власти Российской Федерации.

В вышеуказанных указанных случаях, не позднее срока, установленного действующим законодательством, соответствующая информация об изменении срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства направляется Участнику долевого строительства, после чего в настоящий Договор вносятся изменения, которые оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

1.5. Не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в пункте 1.4. настоящего Договора, в соответствии с положениями действующего законодательства Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства, и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия.

1.5.1. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручается участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

1.5.2. Сообщение направляется Застройщиком по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре и/или дополнительных соглашениях к нему. В случае нарушения Участником долевого строительства своего обязательства, указанного в пункте 3.1.5. настоящего Договора, сообщение, направленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается направленным надлежащим образом.

1.5.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

1.5.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 1.5.3. Договора в обозначенный срок, или при отказе от его принятия, Застройщик, по истечении двух месяцев с даты направления сообщения, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства, и направить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства заказным письмом. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

1.5.4.1. Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается следующее:

- Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения, предусмотренного пунктом 1.5. Договора;

- Участник долевого строительства приступил к принятию Объекта долевого строительства, но не принимает его, ссылаясь на наличие несущественных недостатков в Объекте долевого строительства, о которых уведомил Застройщика в порядке, предусмотренном пунктом 10.5. Договора.

1.5.4.2. Под несущественными недостатками Объекта долевого строительства, согласно пункту 1.5.4.1., понимаются:

- недостатки, не влекущие невозможность использования Объекта долевого строительства по целевому назначению;

- недостатки, не нарушающие требования Проектной документации, технических регламентов действующих строительных норм, а также санитарных норм и правил (ст. 7 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

1.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства на основания раздела проектной документации "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства", за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (п. 5 ст. 7 от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года.
 Гарантийный срок на Внутренняя отделка (при наличии по условиям договора), уплотнители резиновые окон ПBX и балконных блоков, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 1 (Один) год.
 Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном доме (п.п. 5.1 ст 7 от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

В течение указанного срока Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, указанное в пункте 10.14. настоящего Договора.

1.7. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает и заверяет Застройщика в следующем:

1.7.1. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора получил от Застройщика полную и достаточную для Участника долевого строительства информацию в отношении расположения Земельного участка и строящегося на нем Многоквартирного дома, состава и характеристик инфраструктуры Многоквартирного дома;

1.7.2. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с Проектной документацией для строительства Многоквартирного дома, в том числе предусмотренными Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, а также характеристиками Многоквартирного дома, включая все его части и помещения, которые относятся и могут относится в силу закона к общему имуществу собственников квартир и помещений в Многоквартирном доме.

1.7.3. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с Проектной декларацией в отношении Многоквартирного дома, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ, а также иной проектной, технической и разрешительной документацией для строительства Многоквартирного дома, опубликованной Застройщиком и уполномоченными органами власти в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ;

1.7.4. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с Законом № 214-ФЗ и условиями настоящего Договора и обладает полной и достаточной информацией о порядке заключения, исполнения и расторжения настоящего Договора и ответственности за нарушение своих обязательств;

1.7.5. Участник долевого строительства обладает денежными средствами и имуществом, необходимыми для исполнения своих обязательств по Договору в полном объеме и надлежащим образом. Участник долевого строительства не отвечает признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества, предусмотренным законодательством о несостоятельности (банкротстве);

1.7.6. Настоящим Участник долевого строительства заверяет Застройщика в том, что он уведомлен и согласен с тем, что на кровле Многоквартирного дома будет размещена крышная рекламная конструкция, принадлежащая Застройщику на праве собственности. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что по результатам строительства часть кровли необходимая для размещения крышной рекламной конструкции будет передана Застройщик в постоянное безвозмездное пользование и подтверждает законность размещения крышной рекламной конструкции на кровле Многоквартирного дома. Участник долевого строительства обязуется не предпринимать действия, направленные на демонтаж указанной крышной рекламной конструкции.

1.8. Застройщик гарантирует, что имущественное право на Объект долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, не продано, не заложено, не обременено другими обязательствами третьих лиц. Имущественное право на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает с момента полной оплаты Цены Договора.

1.9 После окончания строительства Застройщик обязуется передать, указанный в п. 2.2. и Приложении 1, Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства приобретает в собственность Объект долевого строительства.

1.10. Основанием для заключения настоящего Договора являются следующие документы, подтверждающие право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Многоквартирного дома:

1.10.1. Договор аренды земельного участка б/н от 05.09.2023 г.;

1.10.2. Разрешение на строительство №45-45:25-133-2023, выдано 22.11.2023 г.;

1.10.3. Проектная декларация № 45-000224 от 29.11.2023 г.;

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубль. Общая приведенная площадь Объекта долевой собственности состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади летних помещений (площади лоджии, веранды, балкона, террасы). Цена одного квадратного метра Объекта долевой собственности составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.

Данная сумма НДС не облагается.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора с использованием специального счета эскроу, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком (эскроу-агентом) от являющегося владельцем счета эскроу Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

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.ru, номер телефон:(3452)592-447.

Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Бенефициар: ООО **«**Специализированный застройщик БЛИЗКИЙ».

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей РФ.

Срок перечисления Участником долевого строительства (депонентом) депонируемой суммы: в соответствии с п. 2.3. настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев со дня ввода в эксплуатацию Объекта.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученное Застройщиком в соответствии с Федеральным законом, и сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении Объекта долевого строительства, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с Федеральным законом, вышеуказанной информации.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме Застройщику (бенефициару);

-прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Федеральным законом;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

 - за счет собственных денежных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора сумму в размере \_\_\_,00 руб. (\_\_\_\_ рублей 00 копеек);

2.4. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.5. При внесении платежей по настоящему Договору через банк или иное кредитное учреждение, которое взимает комиссионный сбор, платежи должны производиться с учетом размера взимаемых комиссионных сборов.

2.6. Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в Проектной декларации и п. 1.2 Договора, может незначительно отличаться от окончательной площади Объекта долевого строительства. В случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства менее чем на 5% (пять), но не более 2 (два) м2 Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит. В случае если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства изменится более чем на 5% (пять ) или более чем на 2 (два) м2 , то по заявлению соответствующей Стороны, цена Договора подлежит перерасчету. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, а также в соответствии с требованиями ч. 1.1 ст. 5, п. 2 ч. 1.1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, производится в части, превышающей 5% (пять) или 2 (два) м2. При определении размера доплаты или возврата средств Стороны будут исходить из расчета цены кв.м., определяемого путем деления цены настоящего договора на Общую проектную площадь квартиры.

Стороны допускают, что фактические площади комнат (составных частей) Объекта долевого строительства (при их наличии) могут быть уменьшены или увеличены по сравнению с проектными площадями указанных частей за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Объекта долевого строительства в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Стороны договорились считать подобные отклонения допустимыми (т.е. не являющимися нарушениями требований о качестве Объекта долевого строительства и не являющимися существенным изменением Объекта долевого строительства).

**3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**3.1. Участник долевого строительства обязуется:**

3.1.1. Произвести оплату Застройщику Цены Договора в порядке, в сроки и на условиях, установленных настоящим Договором.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной надлежащим образом с момента поступления денежных средств на счет эскроу в полном объеме, в том числе по результатам уточнения расчетной площади (с коэффициентом) Объекта долевого строительства по результатам обмеров, произведенных Кадастровым инженером.

3.1.2. По получении от Застройщика соответствующего письменного сообщения, предусмотренного пунктом 1.5. настоящего Договора, прибыть или направить своего полномочного представителя для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения указанного сообщения. Полномочия представителя должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, содержащей полномочия по подписанию Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.1.3. Принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства, ссылаясь на наличие несущественных недостатков.

3.1.4. Не осуществлять любые ремонтные и отделочные работы в Объекте долевого строительства, в том числе не производить перепланировку/переустройство, возведение новых внутренних перегородок, переустройство коммуникаций, разводку инженерных коммуникаций, устройство проемов и/или ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.), не проводить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы (в том числе: замена окон, остекление балконов, установка на внешних стенах блоков кондиционеров и любых иных устройств) до оформления Объекта в собственность Участника долевого строительства.

После государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства вправе проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства, возведением внутренних перегородок, переустройством коммуникаций только при условии получения предусмотренных законодательством согласий и разрешительных документов, а также при условии соблюдения Инструкции по эксплуатации.

3.1.5. В течение 14 календарных дней с даты наступления соответствующего события письменно информировать Застройщика о замене паспорта или иного документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, а также об изменении места жительства и/или адреса регистрации и контактных телефонов Участника долевого строительства.

3.1.6. Не позднее чем через 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора совместно с представителем Застройщика подготовить и подать необходимые документы со стороны Участника долевого строительства в Регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан самостоятельно получить свой экземпляр настоящего Договора с отметкой Регистрирующего органа о его государственной регистрации в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и несет все риски, связанные с неисполнением, либо ненадлежащим исполнением указанного обязательства, включая риск применения Застройщиком к Участнику долевого строительства санкций за неисполнение либо просрочку исполнения Участником долевого строительства любого из своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.7. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства обратиться в Регистрирующий орган с заявлением и документами, необходимыми для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Участник долевого строительства несет все расходы, включая пошлины и сборы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, государственной регистрацией изменения и расторжения настоящего Договора, а также уступкой прав требования по настоящему Договору.

3.1.8. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Не обременять каким - либо образом в период действия Договора полученные имущественные права на Объект долевого строительства, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214 - ФЗ, а также предусмотренных Федеральным законом №102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

3.1.10. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12453/) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки за исключением случаев, предусмотренных Законом № 214.

3.1.11. В установленном законом порядке оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства (расходы по ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством), начиная со дня подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

 Для этих целей Участник обязуется заключить соответствующий договор управления Многоквартирным домом с выбранной Застройщиком организацией, которая осуществляет управление Многоквартирным домом (далее – «Управляющая Организация»).

 В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства указанные в настоящем пункте Договора расходы подлежат оплате с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.

**3.2. Застройщик обязуется:**

3.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц завершить строительство Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, в том числе обязательств по уплате Цены Договора Застройщику, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора, передать Участнику долевого строительства по Передаточному акту Объект долевого строительства.

Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Стороны признают, что исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в соответствии со ст. 328 ГК РФ является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства уплатить Застройщику Цену Договора в полном объеме, включая доплату за фактическую площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров Кадастровым инженером в соответствии с условиями п. 2.3. Договора (при наличии). Если исполнение указанного обязательства Участником долевого строительства произведено не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства, что не является нарушением срока передачи Объекта долевого строительства.

3.2.3. Обеспечить завершение строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство, Проектной документацией, а также в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

При внесении изменений в Проектную документацию согласовывать такие изменения с соответствующими органами государственной власти, а также обеспечивать (при необходимости) получение положительного заключения в отношении изменений (корректировок) Проектной документации в организации, имеющей в соответствии с действующим законодательством право на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

 Внесение изменений в Проектную документацию отражается в Проектной декларации в установленном действующим законодательством порядке.

3.2.4. Осуществлять приемку в соответствии с действующим законодательством и заключенными договорами у подрядных организаций результатов выполненных работ, проверять правильность документов, предъявляемых подрядными организациями к оплате за результаты выполненных работ, поставленную продукцию и оказанные услуги.

3.2.5. Осуществлять организацию контроля и технического надзора за строительством в соответствии с Проектной документацией и требованиями действующего законодательства.

3.2.6. Обеспечить совершение всех действий, необходимых для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, предусмотренных действующим законодательством. Стороны договорились о том, что наличие Разрешения на ввод в эксплуатацию является достаточным доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства, подтверждающим готовность Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства, а также основанием для подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.7. В случае если завершение строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, не может быть осуществлено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление с предложением об изменении Договора (сообщение может быть направлено по почте с уведомлением о вручении, либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления). Изменение предусмотренного в пункте 1.4. настоящего Договора срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.2.8. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с пунктом 6.3. настоящего Договора, Застройщик в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора выплачивает Участнику долевого строительства внесенную им денежную сумму в рублях.

3.2.9. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

 **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

4.2. В случае нарушения по вине Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 1.4 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, предусмотренном Законом № 214-ФЗ, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства указанной неустойки (пени).

4.3. В случае нарушения любого из установленных пунктами 2.2, 2.3. настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены Договора, 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, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

4.4. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного пунктом 3.1.4. Договора, Участник долевого строительства не вправе предъявлять к Застройщику какие-либо претензии по качеству Объекта долевого строительства.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей и/или нарушения Участником долевого строительства правил эксплуатации Объекта долевого строительства, установленных законодательством и инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, переданной Застройщиком Участнику долевого строительства, и/или вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по содержанию Объекта долевого строительства, включая техническое обслуживание и ремонт, и/или виновных действий третьих лиц и/или вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами (ст.7 ФЗ 214-ФЗ).

4.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,01% от Цены Договора за каждый день просрочки.

**5. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА**

5.1. Участник долевого строительства вправе уступать другим (физическим и/или юридическим лицам) свои права по настоящему Договору только после уплаты им Цены Договора в соответствии с пунктом 2.1., 2.2., 2.3. настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить сведения, необходимые Застройщику для надлежащего исполнения обязательств по Договору перед Новым участником долевого строительства (номер контактного телефона, адрес электронной почты (при наличии) и почтовый адрес Нового участника долевого строительства).

Руководствуясь положениями ст. 393 Гражданского кодекса РФ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, которые могут возникнуть у Застройщика в связи с не уведомлением его Участником долевого строительства об уступке прав по Договору, в пятидневный срок с даты предъявления Застройщиком соответствующего требования.

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав и перевод долга по настоящему Договору допускаются только в период с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в Регистрирующем органе. Расходы, связанные с государственной регистрацией уступкой прав и/или перевода долга по Договору, несет Участник долевого строительства. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки в Регистрирующем органе, новый Участник долевого строительства (цессионарий) обязан представить Застройщику нотариально заверенную копию договора уступки с отметкой Регистрирующего органа о государственной регистрации.

**6. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе, считается заключенным с момента такой регистрации, и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

6.2. Любые изменения и дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами, и зарегистрированы Регистрирующим органом.

6.3. Договор может быть расторгнут по инициативе любой из Сторон в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.4. По требованию одной из Сторон настоящий Договор может быть расторгнут судом в случаях, предусмотренных действующим законодательством (ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ).

6.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, при наличии основания для отказа соответствующей Стороны от исполнения настоящего Договора, предусмотренного настоящим Договором, либо действующим законодательством, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.6. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о своем желании расторгнуть настоящий Договор. В этом случае, при условии согласия Застройщика на расторжение настоящего Договора, Застройщик и Участник долевого строительства подписывают соглашение о расторжении настоящего Договора. В случае получения Застройщиком письменного заявления Участника долевого строительства о расторжении Договора по соглашению Сторон в порядке, установленном настоящим пунктом Договора, Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в расторжении настоящего Договора без объяснения причин и без каких-либо иных ограничений в принятии Застройщиком такого решения.

6.7. Стороны пришли к соглашению о том, что перечень оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора, предусмотренных настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ, является исчерпывающим и Участник долевого строительства не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по каким-либо иным причинам и основаниям, не предусмотренным действующим законодательством.

6.8. Стороны подтверждают, что изменение Проектной документации не влечет изменения настоящего Договора или его отдельных положений, и заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

6.9. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен в двустороннем порядке по соглашению Сторон в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.10. В случае нарушения установленных разделом 2 настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере и порядке, определенном Законом №214-ФЗ.

**7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием незаконного действия или бездействия органа государственной власти или органа местного самоуправления, принятия органами государственной власти федеральных законов или нормативных правовых актов, делающих невозможным или существенно затрудняющих исполнение обязательств, а также обстоятельств, связанных с природными стихийными факторами, забастовками, военными действиями, введением ограничительных мер или эмбарго, если такие обстоятельства повлияли на исполнение настоящего Договора.

7.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме (любыми другими средствами связи) другую Сторону об их наступлении и прекращении. Отсутствие данного уведомления или несвоевременное уведомление лишает обязанную Сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства, как на основания освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

**8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

8.1. Для урегулирования всех споров, разногласий и претензий, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный (претензионный) порядок такого урегулирования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии от другой Стороны. Документы направляются заказными письмами с уведомлением о вручении или вручаются под роспись представителям каждой из Сторон. Срок рассмотрения документов и предоставления ответов на них составляет 30 (Тридцать) календарных дней с момента получения каждой из Сторон соответствующего документа.

8.2. В случае недостижения Сторонами согласия по вышеуказанным вопросам, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения Застройщика.

**9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**

9.1. В соответствии со статьями 12.1, 13 Закона № 214-ФЗ исполнение Застройщиком своего обязательства по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства по настоящему Договору, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и (или) настоящим Договором и обязательства Застройщика по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Застройщиком своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, и иных причитающихся Участнику долевого строительства в соответствии с федеральными законами денежных средств, обеспечивается залогом права аренды Земельного участка, предоставленных Застройщику для строительства Многоквартирного дома и залогом строящегося на Земельном участке Многоквартирного дома.

**10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.2. Право **собственности** на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации Регистрирующим органом в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав по настоящему Договору третьему лицу, условия такой уступки должны обеспечивать освобождение Застройщика от любых расходов и/или обязательств, связанных с выполнением действий, необходимых для государственной регистрации такой уступки. Обязательства и/или расходы, связанные с оформлением, государственной регистрацией договора уступки прав требования третьему лицу по Договору, и иные действия, основанные на взаимоотношениях Участника долевого строительства с третьим лицом, возлагаются на Участника долевого строительства.

10.4. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом настоящего Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

10.5. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора совершается Участником долевого строительства в письменной форме в виде заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу (месту нахождения) Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления, либо вручается под роспись представителю Застройщика. Адрес (место нахождения) Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является www.nalog.ru, поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанными в разделе 11 настоящего Договора.

Уведомления и сообщения со стороны Застройщика, предусмотренные п. 4 ст. 8 и п. 4 ст. 9 Закона №214-ФЗ, и уведомление об изменении цены Объекта долевого строительства по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером совершаются Застройщиком в письменной форме в виде заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в разделе 11 настоящего Договора, либо вручаются под роспись Участнику долевого строительства.

10.6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления, считаются надлежащим исполнением.

10.7. В случае принятия федеральных законов, постановлений Правительства Российской Федерации, а также иных нормативных актов, обязательных для Сторон при исполнении Договора, иных, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора, действие указанных нормативных актов распространяются на права и обязанности по настоящему Договору, возникающие после их вступления в силу, если указанными нормативными актами не будет установлено иное.

10.8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.9. С момента вступления в силу настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные договоры (соглашения) и протоколы о намерениях, другие подобного рода документы утрачивают силу (прекращают свое действие).

10.10. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения Проектной документации и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии согласования таких изменений с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

10.11. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года дает Застройщику согласие на обработку персональных данных Участника долевого строительства, содержащихся в настоящем Договоре, а также данных документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, любым не запрещенным законом способом, включая использование средств автоматизации, а также на передачу своих персональных данных третьим лицам в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации о товарах (работах, услугах), которые могут представлять для Участника долевого строительства потенциальный интерес, в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком.

Участник долевого строительства предоставляет согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями на 5 (Пять) лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 38-ФЗ от 13 марта 2006 года «О рекламе» дает свое согласие на получение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной и радиотелефонной связи, в том числе посредством СМС-уведомлений.

10.12. Расходы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством, несет Участник долевого строительства, как и расходы, необходимые для государственной регистрации права **собственности** Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.13. Настоящий Договор подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Застройщика и Участника долевого строительства и передается на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее – «Росреестр»), в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», либо через единый портал государственных и муниципальных услуг (функций), либо через официальный сайт Росреестра или с использованием иных информационных технологий взаимодействия с Росреестром. Договор признается заключенным с момента его государственной регистрации.

10.14. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами при условии, если ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (Пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях может приводится ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой Стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

10.16. Дополнительно к условиям, изложенным в п.1.5.4.1, 1.5.4.2, 2.3 настоящего Договора, не являются существенными изменениями Проектной документации строящегося Многоквартирного дома и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Многоквартирного дома,

- изменение проекта благоустройства прилегающей территории,

- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства,

- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.),

- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые могут выступать из стен и уменьшать площадь соответствующей части Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в Проектную документацию, Объект долевого строительства и/или иные помещения, входящие в состав Многоквартирного дома, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность Многоквартирного дома долевого строительства, на целевое назначение Объекта долевого строительства, не привели к изменению общей площади Объекта долевого строительства более, чем на 5 (пять) процентов в сторону уменьшения или увеличения.

10.17. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера, передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение Общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Законом № 214-ФЗ.

10.18. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один экземпляр для банка.

10.19. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.20. Неотъемлемой частью настоящего Договора является следующее приложение:

* Приложение № 1 – Характеристика объекта долевого строительства. Схематичный план.

**11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| ЗАСТРОЙЩИК: | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: |
| Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Близкий»Адрес места нахождения: 640003, Россия, Курганская обл., г. Курган, пл. Им. Валерия Собанина, д. 1, стр. 1, офис 2ОГРН: 1234500002560 ИНН: 4500008703; КПП: 450001001 р/с 40702810232000000840КУРГАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8599 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810400000000225БИК 043735650 | Гражданин Российской Федерации |
| Представитель по доверенности\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Ануфриева О. И./ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/./ |

Приложение № 1

 **к Договору участия в долевом строительстве**

**№\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_ 2023 года**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Курган  | «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г. |

**ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

1. Многоквартирный жилой дом по ул. Станционная-Ипподромная-Коли Мяготина, г. Курган, ул. К.Мяготина, земельный участок № 209, на земельном участке с кадастровым номером **45:25:070402:3181** общей площадью 2215 кв.м., расположенном по адресу: Россия, Курганская область, г. Курган, ул. Коли Мяготина, 209

2. Общая площадь многоквартирного дома: 3647,83 кв. м

3. Назначение Объекта долевого строительства: жилое.

4. Количество комнат: \_\_\_\_\_

5. Помещения вспомогательного использования:

Прихожая площадью

1 Санузел

2 Санузел

Кухня – гостиная площадью

6. Общая площадь Объекта долевого строительства **\_\_\_\_ без учета лоджий**, лоджия общей площадью:**.**

7. Месторасположение Квартиры:

Подъезд **–**

Этаж **–**

8. Материал наружных стен и каркаса объекта:

 Стены наружные силикатный блок “Поревит” БП-200; стены внутренние перегородки: – межквартирные –кладка из силикатных блоков «Поревит» толщиной 180 мм; – между квартирой и общим коридором – кладка из силикатных блоков «Поревит» толщиной 180 мм. Внутриквартирные – кладка из силикатных блоков «Поревит» толщиной 80 мм-устанавливается силами Участника долевого строительства.

9. Материал перекрытий: сборно-монолитные

10. Класс энергоэффективности: В

11. Сейсмостойкость: - не требуется;

12. Доля в общем имуществе Объекта пропорциональна размеру общей площади Объекта долевого строительства.

13. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующей комплектации: установку металлической входной двери, установку окон ПВХ и балконная дверь ПВХ с двухкамерным энергосберегающим стеклопакетом, остекление лоджии/балкона с одинарным остеклением, установку счетчиков горячего и холодного водоснабжения, счетчик электроснабжения, штукатурка стен по периметру квартиры, штукатурка стен санузлов, стяжка пола с гидроизоляцией в сан.узлах, устройство вент-коробов до мокрых зон (горизонтальные проходы), штукатурка откосов по периметру окна.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с вертикальной разводкой системы канализации и горизонтальной разводкой системы отопления, горизонтальная поквартирная разводка системы водоснабжения от стояков до мест водоразбора в санузлах.

Схематичный план \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| ЗАСТРОЙЩИК: | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: |
| Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Близкий»Адрес места нахождения: 640003, Россия, Курганская обл., г. Курган, пл. Им. Валерия Собанина, д. 1, стр. 1, офис 2ОГРН: 1234500002560 ИНН: 4500008703; КПП: 450001001 р/с 40702810232000000840КУРГАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8599 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810400000000225БИК 043735650Представитель по доверенности\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Ануфриева О. И./ | Гражданин Российской Федерации |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/./ |