**ДОГОВОР**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

город Хабаровск «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_202\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЦИТ-СТРОЙ»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»** в лице директора Кашубы Николая Николаевича, действующего   
на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_, место рождения \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_ выдан\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник № 1», с другой стороны,

*гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_, место рождения \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_ выдан\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник № 2»,* именуемые в дальнейшем совместно «**Участники**»,   
с другой стороны, вместе именуемые **Стороны,** заключили настоящий Договор, именуемый   
в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Земельный участок - земельный участокс кадастровым номером27:23:0051001:1206, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Герцена, площадью 10 699  кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка),   
принадлежащий Застройщику на праве собственности, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю № 27:23:0051001:1206-27/020/2023-1 от 06.07.2023.

На дату заключения настоящего договора указанный земельный участок является предметом залога в качестве обеспечения исполнения обязательств по договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии № 700B00RJDMF от 27.12.2023 и № 700B00RMEMF от 27.12.2023 на основании Договора ипотеки, заключенного Застройщиком с ПАО «Сбербанк России» (ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195).

1.2. Жилой дом – многоквартирный жилой дом, в состав которого будет входить Объект,   
и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением, в том числе денежных средств Участника. Наименование Жилого дома: **«Жилой комплекс по ул. Герцена, в Индустриальном районе города Хабаровска». I этап строительства. Жилой дом № 1.**

Основные характеристики Жилого дома:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | Многоквартирный жилой дом |
| Назначение | жилое |
| Количество жилых этажей | 11 (в том числе подземный этаж) |
| Общая площадь (площадь всех этажей, включая подвальный, по внутреннему обводу наружных стен без учета технического чердака) | 7 074,40 м2 |
| Материал наружных стен | Сборные изделия КПД с отделкой навесным вентилируемым фасадом |
| Материал поэтажных перекрытий | Сборные железобетонные панели |
| Класс энергоэффективности | А++ |
| Сейсмостойкость | 6 баллов |

1.3. Объект долевого строительства/Объект – жилое помещение (квартира)/нежилое помещение (кладовка)/помещение свободного назначения, подлежащее передаче Участникупосле получения разрешения   
на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящегося (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств Участника.

1.4. Общее имущество - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, занятый данным Жилой дом и необходимый для его эксплуатации, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии   
с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. Застройщик – юридическое лицо, имеющее Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

**2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ**

**ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г.   
№ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости   
и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон   
о Долевом Участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части   
2 ст. 3 Закона о Долевом Участии.

2.3.2. Разрешения на строительство Жилого дома № 27-23-95-2023, выданного 07.08.2023 года Департаментом архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска.

2.3.3. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что в момент заключения настоящего Договора Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в разделе 2 настоящего Договора которые ему были разъяснены и понятны.

**3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) своими силами или с привлечением третьих лиц Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется на условиях установленным настоящим Договором принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право

*Вариант 1 (один Участник) собственности*

*Вариант 2 (для супругов) общей совместной собственности*

*Вариант 3 (для двух и более Участников) общей долевой собственности на Объект: у Участника \_\_\_\_\_\_ (ФИО) в размере \_\_\_\_\_\_ доли в праве, у Участника \_\_\_\_\_\_ (ФИО) в размере \_\_\_\_доли в праве*на Объект, имеющий основные характеристики, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1, № 2 к настоящему Договору.

Основные характеристики Объекта долевого строительства, согласованы Сторонами и указаны   
в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома, что не признается Сторонами существенным изменением обстоятельств, дающим право на изменения и (или) расторжения договора в соответствии с положениями статьи 451 ГК РФ.

**4**. **ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

4.1. На момент заключения настоящего Договора цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек**, НДС не облагается в соответствии с [пп. 22](consultantplus://offline/ref=CAC7F77A6D986A301FE38ED1D4605D61FE5F7EBE7871C7434031B9EC6820DEF198CDDE86534D7F6933CA58DC6E9D4A72CB75C64FAAFDd9F) п. 3 ст. 149 НК РФ.

Цена настоящего Договора (далее – «Цена Договора»), подлежащая уплате Участником определяется как произведение цены 1 кв.м (единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства) и общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади всех помещений Объекта долевого строительства, включая площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Цена Договора включает в себя затраты на строительство (создание) Объекта, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 4.3., 4.4, 4.5 настоящего Договора.

4.2. Стороны договорились, что на момент заключения настоящего Договора цена одного квадратного метра (единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства) составляет – **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**, НДС не облагается.

## 4.3. Размер денежных средств, подлежащих оплате Участником, может быть изменен (уменьшен или увеличен) в зависимости от изменения общей площади Объекта долевого строительства.

## Данное правило применяется в случае, если по результатам замеров, осуществляемых краевым государственным бюджетным учреждением «Хабаровский краевой центр государственной кадастровой оценки и учета недвижимости», на момент передачи Застройщиком Участнику объекта долевого строительства по акту приема-передачи общая площадь объекта долевого строительства более чем на 3% (три процента) отличается от проектной величины площади объекта долевого строительства.

4.4. Если согласно результатов замеров общая площадь Объекта долевого строительства превысит более чем на 3 % (три процента) площадь, оговоренную в Приложении №1 настоящего договора, Участник обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить разницу в площади по установленной цене оплаты одного квадратного метра на дату заключения настоящего договора, при этом стоимость 3% (три процента) оговоренного в настоящем пункте отклонения в площади объекта долевого строительства оплате не подлежит.

4.5. Если согласно результатов замеров общая площадь Объекта долевого строительства составит менее 97% (девяносто семи процентов) от размера площади, оговоренной в Приложении №1 настоящего договора, Застройщик обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участника вернуть излишне внесенные денежные средства по установленной цене оплаты одного квадратного метра на дату заключения настоящего договора, при этом стоимость 3 % (трех процентов), оговоренных в настоящем пункте отклонения в площади объекта долевого строительства возврату   
не подлежит.

Данная сумма денежных средств подлежит выплате Участнику при условии наступления каждого из указанных событий в совокупности:

– получение Застройщиком от Эскроу-агента суммы денежных средств в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Закона о долевом участии;

– подписание между Застройщиком и Участниками долевого строительства Передаточного акта.

4.6.Участник обязуется оплатить Цену Договора в течение 10 (десять)календарных дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной регистрационной службы по Хабаровскому краю (далее – Органе регистрации прав) на следующих условиях:

-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей\_\_\_\_\_ копеек Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от30.12.2004 г. «214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты:[EscrowSberbank@sberbank.ru,](mailto:EscrowSberbank@sberbank.ru,)номер телефона: 900 - для мобильных, 8 (800) 555 55 50 - для мобильных и городских.

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

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЦИТ-СТРОЙ»**.

Депонируемая сумма: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть)– месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек будут перечислены за счет кредитных средств,предоставляемых Участнику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) *(указать реквизиты кредитующего филиала)*, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481) (именуемый далее «Банк») на основании Кредитногодоговора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, заключенного между Участником и Банком, вбезналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытогоУчастником в Банке, на счет эскроу. Иные условия предоставление кредита предусмотрены Кредитным договором.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77, ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка смомента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственномреестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору.

Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник.  
В соответствии со ст.77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998года № 102-ФЗ Объект считается находящимся в залоге у Банка, в силу закона с моментагосударственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, котораяосуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника наОбъект.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог(ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект,иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта долевого строительствадопускается только при наличии письменного согласия Банка.

Участник обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее3(трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора

4.7. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) –ПАО Сбербанк;

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202 г. включительно.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.8. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № \_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. за жилое пом. усл. ном.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,НДС не облагается».

4.9. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрациинастоящего Договора. В случае нарушения вышеуказанного условия и оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом   
о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.10. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет   
в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru)сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

4.11. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может  
в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

4.12. В Цену Договора не включены следующие расходы Участника:

- нотариальный тариф (при соответствующей необходимости);

- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию Договора;

- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашенийк Договору или соглашения о расторжении Договора;

- оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта, экспликации, а также документов, необходимых для оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства;

-оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства.

**5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод   
в эксплуатацию Жилого дома **не позднее 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию** (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства.

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома –   
не позднее II квартала 2025 года.

Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «передаточный акт»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора   
и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.2. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами передаточного акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. В передаточном акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в передаточный акт по усмотрению Сторон.

5.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по передаточному акту Объекта ио последствиях его бездействия, по почте заказным письмом   
с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.5. Участник обязуется в срок передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1. Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания передаточного акта.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания передаточного акта   
только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные   
с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований, которые являются неустранимыми или выявляются вновь после устранения.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

5.8. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся   
к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они признаются Сторонами несущественными недостатками, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора. Такие недостатки подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в разделе 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания передаточного акта в соответствии   
с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания передаточного акта.

5.9. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания передаточного акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня направления уведомления о готовности объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.11. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено   
в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами передаточного акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

5.14. При обнаружении при приемке недоделок и/или недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использованияпо назначению (т.е. с существенными недостатками), сторонами составляется (не позднее 30-ти рабочих дней с момента обнаружения недоделок и /или недостатков) соответствующий акт с указанием срока устранения недостатков Застройщиком. После устранения недостатков, но не позднее 3 (трех) рабочих дней, Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект долевого строительства по акту приема - передачи.

5.15. Подписание акта приема-передачи Объекта долевого строительства считается выполнением Застройщиком всех обязательств по настоящему Договору надлежащим образом и подтверждает отсутствие у Участника к Застройщику каких-либо претензий из настоящего Договора. Исключением являются случаи обнаружения недоделок и/или недостатков (несоответствий) при передаче объекта долевого строительства Участнику.

В указанном случае Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков, в срок, установленный соглашением сторон, в случае если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта. При этом, иные требования, установленные ч. 2 ст. 7 Закона о долевом участии (о соразмерном уменьшении цены договора и возмещении своих расходов на устранение недостатков) Участник вправе заявить не ранее чем через 60 календарных дней с момента получения Застройщиком требования о безвозмездном устранении недостатков. При отказе Участника от безвозмездного устранения недостатков путем непредоставления объекта для проведения ремонтных работ он не вправе предъявлять другие требования, установленные ч. 2 ст. 7 Закона о долевом участии.

Наличие недоделок и/или недостатков (несоответствий) не является препятствием для государственной регистрации права собственности.

**6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов,  проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемогоУчастнику Объектаопределяется в соответствии с гарантией завода-изготовителя, но не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Участник вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

**7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора (при необходимости); нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление   
«в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей   
4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора, предусмотренного разделом 4 Договора.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. Участник с даты принятия Объекта несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

7.1.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.6. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора и уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика, в случае привлечения заемных средств (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека)) согласия Банка и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. После регистрации договора уступки прав требований Участник обязан предоставить зарегистрированный договор уступки прав требований на электронную почту Застройщика.

В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

7.1.7. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям   
не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается.

7.1.8. Участник с подписанием Договора дает свое согласие на последующий залог Земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимого имущества. Характеристики Земельного участка, указанные в п. 1.1 Договора, могут быть изменены (в том числе, изнего могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участников долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта недвижимости. Заключая Договор Участник дает свое согласие на последующее (до и/или после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, в случае когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом недвижимости (земельный участок необходимый для эксплуатации Жилого дома), в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ. Участник, настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Земельного участка, включая раздел Земельного участка и/или выдел из Земельного участка иного земельного участка (иных земельных участков) иной площади, на снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации. В случае уступки Участниками долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу настоящее согласие Участников долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия нового участника долевого строительства не требуется.

Участник дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (Земельного участка), при этом оформление дополнительных соглашений к Договору не требуется. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из Земельного участка залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый Жилой дом, не возникает. Участник дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый Жилой дом, а также на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится Жилого дома, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

Уступка Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик Земельного участка, указанных в п. 2.2.1 Договора, на образование иных земельных участков из Земельного участка, на изменение предмета залога в отношении Земельного участка, и иных согласий Участника, указанных в настоящем пункте Договора. В случае уступки Участниками долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения настоящего пункта Договора распространяются на нового участника в полном объеме.

7.1.9. В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора и Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

7.1.10. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любой форме) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

7.1.11. Участник выражает свое согласие в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ "О персональных данных" на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, в том числе: фамилии, имени, отчества, даты и места рождения, адреса места жительства (регистрации), семейного положения, номеров контактных телефонов, паспортных данных (номер и серия паспорта, дата выдачи, код подразделения, кем выдан), а также иной информации, в целях надлежащего исполнения обязательств Сторон по настоящему Договору. Обработка персональных данных включает в себя сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

7.1.12. До получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, выписки из единого государственного реестра недвижимости о праве собственности Участника на Объект долевого строительства и всех разрешительных документов, Участник не вправе самостоятельно производить работы по перепланировке, переустройствуОбъекта долевого строительства. Исключение составляют работы, выполняемые в соответствии с письменным согласием Застройщика и аккредитованной Застройщиком подрядной организацией.

7.1.13. В случае расторжения настоящего договора в соответствии с п.3 ст.9 Закона о долевом участии Участник обязан уплатить Застройщику штрафную неустойку в размере 1,5% (полтора процента) от цены настоящего договора на момент его заключения путем перечисления на расчетный счет Застройщика, либо путем удержания из суммы собственных денежных средств Участника, подлежащей возврату Участнику.

7.1.14. Соблюдать правила по содержанию общего имущества Объекта.

7.1.15. Включать обязательства поэксплуатации объекта долевого строительства (приложение № 3) во все последующие договоры об отчуждении Объекта долевого строительства, а также обязывать приобретателей включать аналогичные положения во все последующие договоры об отчуждении Объекта.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику по его письменному требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом, необходимую для введения Жилого дома в эксплуатацию.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору (за исключением гарантийных) считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

7.4. Для осуществления управления и эксплуатации недвижимого имущества после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию Застройщик заключает договор с управляющей организацией. Дольщик обязан самостоятельно производить оплату коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, взносов на капитальный ремонт, платы за вывоз ТКО с даты приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту, если иное не указано в настоящем договоры.

**8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

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

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

**9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

**10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

10.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 % (двадцати процентов) от цены Договора.

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

10.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Жилому дому, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Застройщика и в ЕИСЖС (а в случае, если Застройщик размещает документы также и на своем сайте – на сайте Застройщика). Участнику понятно содержание данных документов. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

11.3.Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.4. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично Стороне, либо уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма.

11.6. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.7. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

11.8. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для каждой из Сторон.

11.9. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Характеристика Объекта долевого строительства.

- Приложение № 2 – План объекта долевого строительства.

- Приложение № 3 – Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства.

**12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЦИТ-СТРОЙ»

Юридический адрес:

680017 г. Хабаровск ул. Шабадина,19 оф.506

ОГРН: 1222700001930

ИНН: 2721253523

КПП: 272101001

Р/счет: 407 028 108 200 7000 2993

К/счет: 301 018 108 000 0000 0770

Филиал «Хабаровский» АО «Альфа-Банк»   
г. Хабаровск

БИК: 040813770

e-mail: [CIT-STROI@mail.ru](mailto:CIT-STROI@mail.ru)

**Участник:**

Фамилия, имя, отчество:

Дата рождения:

Место рождения:

Паспорт серии

код подразделения

выдан

дата выдачи

Адрес регистрации по месту жительства:

Адрес фактического проживания (почтовый адрес):

|  |  |
| --- | --- |
| **Участник**: | **Застройщик**: |
| Гражданин РФ | Директор |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
|  |  |

**Приложение №1**

**к Договору участия**

**в долевом строительстве № \_\_\_\_ от \_\_\_ 202 г.**

Характеристика Объекта долевого строительства, право на которую возникает у Участника при исполнении условий договора № \_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_г. на долевое участие в строительстве объекта: **«Жилой комплекс по ул. Герцена в Индустриальном районе города Хабаровска».I этап строительства. Жилой дом № 1**:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Этаж | Количество комнат | Номер | Общая площадь | Местоположение на этаже |
|  |  |  | \_\_\_ кв.м.  (комната – кв.м., кухня – кв.м., прихожая – кв.м., санузел – кв.м., лоджия – кв.м.) |  |

**Технические характеристики:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Конструкции, оборудование** | **Требования** |
| Окна и балконная дверь | ПВХ, с 2-х камерным стеклопакетом без установки подоконной доски и устройства откосов.  Остекление балконов и лоджий (согласно проекту) |
| Двери | Входная металлическая, без установки внутренних дверей |
| Потолки | Без отделки (монолитная железобетонная плита) |
| Стены | Стены и дверные откосы без отделки (монолитная железобетонная плита) |
| Полы | Без отделки (монолитная железобетонная плита) |
| Приборы учета | Счетчики потребления электрической энергии (двухтарифные, холодной и горячей воды и тепла) |
| Сантехническое оборудование | Установка не предусмотрена |
| Приборы отопления | Отопительные приборы с запорно-регулирующей арматурой |
| Инженерные системы | Отопление, вентиляция, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение, телефонизация, телевидение, пожарная сигнализация (согласно проекту) |
| Монтаж внутренних сетей | Устройство системы отопления, стояки трубопроводов холодного и горячего водоснабжения (без внутренней разводки), канализации (без внутренней разводки);  Пожарная сигнализация и вентиляция согласно проекту  Подводка силовой электрической сети до этажных щитов |

Виды работ, не вошедшие в данный перечень, выполняются Участниками самостоятельно.

|  |  |
| --- | --- |
| **Участник**: | **Застройщик**: |
| Граждан (-ин/~~ка~~) РФ | Директор |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  м.п. |
|  |  |

**Приложение № 2 к Договору участия**

**в долевом строительстве № \_\_\_\_ от \_\_\_ 202 г.**

**План объекта долевого строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Участник: | **Застройщик**: |  |  |
| Гражданин РФ | Директор |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ФИО/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. |  |  |

**Приложение №3**

**к договору участия**

**в долевом строительстве № \_\_\_\_ от \_\_\_ 202 г.**

**Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства**

1. Участник (а в дальнейшем – Собственник помещений многоквартирного дома (далее по тексту – МКД)) обязуетсявыполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать загромождения проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- устанавливать металлические решетки, двери, иное оборудование в местах общего пользования МКД только после письменного согласования с органами пожарного надзора, Управляющей организацией, осуществляющей обслуживание МКД (далее – Управляющая организация);

- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;

- не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не демонтировать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД, без письменного согласования с Управляющей организацией и без получения разрешительных документов в установленном законом порядке;

- обеспечивать чистоту и порядок в МКД и на дворовой территории в процессе проживания и обустройства своего жилого/нежилого помещения, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

- не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого/нежилого помещения, переоборудование балконов и лоджий (в том числе, замену типа остекления), без предварительно оформленного в установленном законом порядке разрешения соответствующих административных органов и письменного согласования с Управляющей организацией;

**- не устанавливать** телевизионные, иные приемо-передающие антенны, наружные **блоки кондиционеров**, любое иное оборудование или устройства **на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже, фасаде здания, элементах остекления и иных местах, входящих в общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме без письменного согласования с Управляющей организацией**;

- не производить складирование строительных, бытовых и иных отходов в местах общего пользования, на дворовой территории;

- не осуществлять действий, которые влекут к ухудшению сохранности и внешнего вида фасада, кровли, иного общего имущества собственников МКД;

- не осуществлять заезд и не допускать заезда третьими лицами на дворовую территорию автомобильного, иного транспорта, кроме транспорта экстренных служб, без предварительного согласования с Управляющей организацией. Стоянка автомобильного транспорта на дворовой территории допускается не более часа; более длительное пребывание оплачивается лицом, осуществившим или инициировавшим въезд на дворовую территорию транспортного средства, по тарифам, установленным Управляющей организацией;

- исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти.

2. В случае нарушения Собственником или лицом, принявшим объект долевого строительства от Застройщика, но не осуществившим регистрацию права собственности на него, нарушений настоящих Правил, он обязан устранить нарушения по требованию Управляющей организации и возместить причиненный нарушением ущерб.

В ином случае Управляющая организация вправе устранить нарушение самостоятельно или с привлечением третьих лиц с возложением на нарушителя расходов на устранение нарушения.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Участник: | **Застройщик**: |  |  |
| Гражданин РФ | Директор |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ФИО/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. |  |  |