**ДОГОВОР № \_\_\_/Ж**

**участия в долевом строительстве**

г. Архангельск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СоюзАрхТранс»**, зарегистрировано 07 марта 2014 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Архангельску, основной государственный регистрационный номер 1142901002166, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица, серия 29 № 002071172, свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения юридического лица, серии 29 № 002066759 от 07 марта 2014 года выдано Инспекцией ФНС России по г. Архангельску, ИНН 2901245881, КПП 290101001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **управляющего – индивидуального предпринимателя Палкина Михаила Андреевича**, действующего на основании Договора на оказание услуг по управлению ООО «СЗ «СоюзАрхТранс» от 12 декабря 2018 г., с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Дольщик»**, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон) заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**Термины, используемые в настоящем Договоре**

Если в тексте настоящего договора не указано иное, следующие термины имеют указанное значение:

**Дом** – Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Архангельск, территориальный округ Майская горка, ул. Карпогорская, строительство которого организует Застройщик на земельном участке с кадастровым номером 29:22:060403:2788.

Указанный адрес является строительным адресом Дома. По завершении строительства Дому будет присвоен постоянный почтовый адрес.

Коммерческое обозначение Дома **-** ЖК «Журавли».

Дом имеет следующие характеристики:

Площадь застройки – 2 809,58 м2; количество этажей – 10, в том числе подземных этажей – 1; строительный объем – 81 509,30 м3, в том числе подземной части – 7 044,39 м3; общая площадь квартир (с балконами и лоджиями) – 16 071,40 м2; продолжительность строительства - 36 мес.

Строящийся объект по функциональному назначению предоставляет из себя 7-подъездный многоэтажный многоквартирный жилой дом, ориентирован главным фасадом на ул. Карпогорская, с направлением на северо-восток. Здание многоквартирного жилого дома бескаркасное со стенами из мелкоштучных каменных материалов.

Общее количество квартир в доме - 313.

Здание имеет цокольный этаж. В цокольном этаже расположены: тепловые узлы, электрощитовые, водомерные узлы, помещения для временного хранения колясок, санок и велосипедов жильцов.

Здание оборудовано лифтами. Высота помещений согласно проекту.

Окна и балконные двери из деревянных либо ПВХ профилей (материалов, аналогичных по техническим характеристикам) с двухкамерными стеклопакетами.

Фундаменты **-** свайные из железобетонных свай с монолитным ростверком.

Стены цокольного этажа **-** из сборных бетонных блоков ФБС на цементном растворе.

Наружные стены из кирпича, с внутренним утеплением, теплоизоляционный слой **-** пенополистирол «ПСБ-С» либо сходный по техническим характеристикам теплоизоляционный материал.

Внутренние перегородки из пазогребневых, либо газосиликатных плит, либо из силикатного кирпича, перемычки **-** сборные железобетонные, перекрытия **–** сборные железобетонные из многопустотных ж/бетонных плит.

Степень огнестойкости здания **-** II, класс функциональной пожарной опасности **-** Ф1.3.

Класс энергетической эффективности – А+, сейсмоустойчивость - 6 баллов.

Дом строится на земельном участке с кадастровым номером 29:22:060403:2788, площадью 8 005 кв.м., принадлежит на праве аренды на основании: Договора № 4/56 (мг) аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, от 14 октября 2022 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и НАО 25 октября 2022 г. за номером 29:22:060403:2788-29/188/2022-2; Соглашения от 31 января 2023 г. о внесении изменений в договор аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, от 14 октября 2022 года № 4/56мг, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и НАО 08 февраля 2023 г. за номером 29:22:060403:2788-29/188/2023-3.

Разрешение на строительство № 29-22-203-2024, выдано Администрацией городского округа «Город Архангельск» 22 января 2024 года.

**Объект** **долевого строительства** **-** жилое помещение (квартира/студия), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома.

**Проектная площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией Дома и необходимая для расчета цены Договора и возможных дальнейших ее перерасчетов; состоит из суммы площадей всех помещений Объекта долевого строительства, определенных по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт; включает площади ниш, дверных проемов, проходов, тамбуров, иных элементов сообщения между архитектурно-планировочными элементами Объекта долевого строительства; включает площади некапитальных перегородок сухих помещений и площади отделочных слоев стен; включает площади лоджий и балконов с учетом применения к площади лоджий коэффициента 0,5, а к площади балконов - коэффициента 0,3.**

***Кадастровая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, определенная кадастровым инженером в результате обмеров Дома, необходимых для постановки Дома на кадастровый учет, получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и регистрации Дольщиком права собственности на Объект долевого строительства; не применяется для возможных перерасчетов цены Договора; состоит из суммы площадей всех помещений Объекта долевого строительства и площадей лоджий и балконов с учетом применения к площади лоджий коэффициента 0,5, а к площади балконов - коэффициента 0,3; площади помещений и лоджий/балконов определяются кадастровым инженером в соответствии с нормативным правовым актом, изданным Росреестром РФ или его правопреемником.***

**Общее имущество Дома** - помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном 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 (технические подвалы), крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в Доме), находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

**1. Предмет Договора**

1.1. По настоящему Договору участия в долевом строительстве (далее также - Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и в установленный Договором срок принять Объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Квартира проектной площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м., в том числе балкон с учетом коэффициента площади балкона 0,30 проектной площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м., состоящая из комнаты проектной площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м., кухни проектной площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м., санузла проектной площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м., коридора проектной площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м.

План Объекта долевого строительства и его расположение на этаже дома указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Объект долевого строительства будет находиться на **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** этаже строящегося дома.

Объект долевого строительства имеет условный номер **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**. Перед получением Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Объекту долевого строительства будет присвоен постоянный номер.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о Доме, опубликована на сайте в сети Интернет [www.sas29.com](http://www.sas29.com) и на ЕСИЖС наш.дом.рф. Участник долевого строительства на момент подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией.

1.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением в нем работ и с установкой в нем имущества, указанных в п. 2.3. настоящего Договора.

Иные работы и иное имущество, не указанные в п. 2.3. настоящего Договора, Застройщик по настоящему Договору не выполняет и не устанавливает. Эти работы и это имущество могут быть выполнены и установлены Застройщиком или иным лицом по отдельному договору с Участником долевого строительства.

1.5. Застройщик обязуется построить Дом и получить разрешение на ввод его в эксплуатацию в срок до 30.09.2026 года.

1.6. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 12 месяцев с даты получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Застройщик обязуется по окончании строительства и сдачи дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в собственность построенный для него Объект долевого строительства по акту приема-передачи и передать ему документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в соответствующем органе регистрации этого права.

1.7. Застройщик имеет право на досрочный ввод Дома в эксплуатацию и досрочную передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

1.8. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства он будет использовать его исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

1.9. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

**2. Качество Объекта долевого строительства**

2.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации, а также требованиям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (перечень утверждается Постановлением Правительства РФ).

2.2. Качество Объекта долевого строительства может не соответствовать требованиям документов в области стандартизации, требованиям ГОСТов, СНИПов, СП и иных документов, применение которых осуществляется на добровольной основе.

2.3. Построенный Объект долевого строительства передается Участнику **с выполнением следующих работ:**

* Устройство межквартирных перегородок из кирпича, либо из пазогребневых или газосиликатных плит; расположение перегородок, дверных проемов могут быть изменены в связи с изменением проекта дома с сохранением расположения по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий), местоположения объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома, без дополнительного согласования с «Дольщиком», но с обязательным его извещением.
* Установка оконных и балконных дверных блоков из деревянных, либо ПВХ профилей с двухкамерными стеклопакетами, размеры и расположение оконных проемов, сторона открывания, а также расположение балконной пары могут быть изменены в связи с изменением проекта дома без дополнительного согласования с «Дольщиком», но с обязательным его извещением.
* Установка входной двери в квартиру с замком.
* Монтаж системы отопления, установка радиаторов отопления согласно проекта.
* Подводка силовой электрической сети до этажного щитка со счетчиками квартирного учета эл.энергии, без внутриквартирной электроразводки и устройства электрозвонков в квартирах.
* наличие приточной вентиляции помещений через микропроветривание оконных блоков.
* наличие стояков систем горячего и холодного водоснабжения до узла учета с его установкой, с выводами в санузле и кухне, установка счетчиков воды.
* Монтаж стояков системы канализации без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов и сантехфаянса (в санузлах, кухнях).
* Устройство естественной вытяжной канальной вентиляции в санузлах и кухнях.

Допустимые отклонения Объекта долевого строительства или его частей от проектных величин, а также от вертикали, горизонтали, толщины и иных характеристик (величин), при отсутствии в действующем законодательстве РФ обязательных требований к таким отклонениям и/или качеству работ Застройщика, определяются Застройщиком самостоятельно.

**Застройщик не выполняет следующие работы и не устанавливает следующее оборудование:**

* Внутриквартирную электроразводку по Объекту, установку осветительных приборов, розеток и выключателей, а так же разводку телеантенн, телефонных линий, водоснабжения и канализации.
* Установку электроприборов, сантехприборов.
* Устройство финишного покрытия (шпатлевка, затирка, обои, покраска и т.п.) стен, потолков, полов и перегородок.
* Устройство откосов, подоконников, порогов, стяжек и выравнивающих слоев пола и стен
* Заделку межпанельных швов и рустов плит перекрытия.

В доме устанавливается автоматизированный тепловой пункт согласно проекту.

2.4. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, проектной документации, и (или) указанных в п. 2.1. настоящего Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, не связанными с ухудшением качества Объекта, но которые делают его непригодным для использования, указанного в п. 1.8. настоящего Договора, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в срок, указанный в настоящем Договоре;

2) уменьшения цены Договора на стоимость расходов Участника долевого строительства на устранение этих недостатков при условии предварительного согласования Участником долевого строительства с Застройщиком способа устранения недостатков и предварительной стоимости устранения;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков при условии предварительного согласования Участником долевого строительства с Застройщиком способа устранения недостатков и предварительной стоимости устранения.

***2.5. Кадастровая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от Расчетной площади Объекта долевого строительства в большую или в меньшую стороны в пределах 5 %. Данное отличие не означает отступление Застройщика от условий настоящего Договора о качестве Объекта долевого строительства, указанных в пунктах 2.1., 2.3. настоящего Договора, и является допустимым.***

2.6. Гарантийные сроки на Объект долевого строительства и Общее имущество Дома составляют:

- 5 лет - на конструкцию Дома;

- 3 года - на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Дома;

- 2 года - на внутреннюю и наружную отделку Дома, на двери и окна Объекта долевого строительства;

- 1 год - на общее имущество Дома, расположенное вне Дома.

2.7. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков при условии, что такие недостатки выявлены в течение гарантийных сроков, указанных в п. 2.6. настоящего Договора.

2.8. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки в течение 45 дней.

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

2.10. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Дома возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, электрических щитков, стояков отопления и водоотведения, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Данные изменения не будут являться нарушением условий настоящего Договора Застройщиком.

Указанное на плане Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору) расположение межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, стояков отопления и водоотведения, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования носит условный характер и может быть изменено Застройщиком в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Участника долевого строительства.

2.11. Стороны исходят из того, что подтверждением надлежащего качества Объекта долевого строительства является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

***2.12. Фиксация Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства и отклонений Кадастровой площади Объекта долевого строительства от Проектной площади Объекта долевого строительства производится только в присутствии представителя Застройщика и, при необходимости, согласованного Сторонами независимого специалиста. Фиксация недостатков и отклонений в площадях, осуществленная Участником долевого строительства в отсутствие представителя Застройщика, признается недействительной и не имеет юридических последствий.***

1. **Передача Объекта долевого строительства**

3.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту, в котором указываются основные характеристики Объекта долевого строительства.

3.2. Застройщик не менее чем за 1 месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.6. настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности), или в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, и направляется Участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в настоящем Договоре.

3.3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.6. настоящего Договора, Застройщик по требованию Участника долевого строительства уплачивает ему неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 2 недель.

3.5. При приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства посторонние лица не допускаются. Вместе с Участником долевого строительства или вместо него Объект может принимать только представитель, полномочия которого удостоверены в нотариальной доверенности.

3.6. При выявлении Участником долевого строительства нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в пунктах 2.1., 2.3. настоящего Договора, Стороны составляют Смотровой лист, в котором указываются данные недостатки. Смотровой лист предоставляется Застройщиком.

3.7. Застройщик обязан устранить выявленные и подтвержденные им недостатки в течение 60 дней или в иной срок, согласованный Сторонами в Смотровом листе. В случае, если данный срок устранения недостатков выйдет за пределы срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.6. настоящего Договора, Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства.

3.8. В случае обоснованного не подтверждения Застройщиком наличия у Объекта долевого строительства выявленных Участником долевого строительства недостатков и появления в связи с этим между Сторонами спора по поводу качества Объекта долевого строительства, в том числе судебного, в период разрешения этого спора Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п. 3.4.настоящего Договора, и срок устранения недостатков, указанный в п. 3.7. настоящего Договора.

3.9. В случае нарушения Застройщиком срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.7. настоящего Договора, Застройщик по требованию Участника долевого строительства выплачивает ему неустойку в размере 1 % от цены Договора за каждый день просрочки при устранении недостатка, делающего Объект долевого строительства непригодным для использования, указанного в п. 1.8. настоящего Договора, или в размере 1 % за каждый день просрочки от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатка, не делающего Объект долевого строительства непригодным для использования.

Стоимость расходов, необходимых для устранения недостатка, не делающего Объект долевого строительства непригодным для использования, определяется Застройщиком.

При нарушении Застройщиком срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, в том числе в связи с наличием судебного спора по этому поводу, по требованию Участника долевого строительства, заявленному в том числе в суде, он выплачивает ему только неустойку, предусмотренную настоящим пунктом Договора, и не выплачивает неустойку за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, указанную в п. 3.3. настоящего Договора.

3.10. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, указанный в п. 3.4. настоящего Договора, или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня истечения данного срока, вправе составить односторонний акт передачи Объекта долевого строительства и передать его в орган регистрации прав для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства со дня составления данного одностороннего акта признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

Указанные меры могут применяться, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.6. настоящего Договора, вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки, указанной в п. 3.3. настоящего Договора.

3.11. Со дня подписания Участником долевого строительства передаточного акта или со дня составления Застройщиком одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства у Участника долевого строительства появляются обязанности по несению расходов на его содержание, текущий и капитальный ремонт, закупки коммунальных ресурсов и уплаты имущественных налогов, а также обязанности по содержанию, текущему и капитальному ремонту Общего имущества Дома и его прилегающей территории.

До проведения участниками долевого строительства Дома первого общего собрания с принятием на нем решений о выборе способа управления Домом, управляющей организации, утверждении сметы расходов на содержание и текущий ремонт Общего имущества Дома, размера ежемесячных взносов на содержание и текущий ремонт Общего имущества, о заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями Участник долевого строительства вносит плату за содержание и текущий ремонт Общего имущества и плату за коммунальные услуги Застройщику или указанной им управляющей организации по ценам и тарифам, выставленным в счетах.

3.12. Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства самостоятельно несет расходы на изготовление кадастровым инженером технического плана Объекта долевого строительства и на государственную регистрацию своего права собственности на Объект долевого строительства.

3.13. Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства и до государственной регистрации своего права собственности на него не вправе осуществлять перепланировку, переустройство или переоборудование Объекта долевого строительства без получения на это разрешения Застройщика. В случае нарушения Участником долевого строительства данной обязанности по требованию Застройщика он обязан в течение 10 дней привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, оплатить Застройщику неустойку в размере 1 % от цены Договора за каждый день нарушения, а также компенсировать Застройщику все убытки, возникшие вследствие осуществления указанных действий.

**4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Цена Договора, т. е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Застройщиком ***Дома и входящего в него*** Объекта долевого строительства, составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек**, и определена, исходя из Проектной площади Объекта долевого строительства и цены строительства 1 квадратного метра Проектной площади в **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек**.

4.2. Оплата Цены настоящего Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу (депонируемая сумма), открытый в Уполномоченном банке, указанном в настоящем пункте Договора (эскроу-агент).

Уполномоченный банк:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (АО «АЛЬФА-БАНК),

ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328.

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва.

Адрес: Российская Федерация, 107078, Москва, ул. Каланчевская, д. 27.

Е-mail: mail@alfabank.ru

телефон: 8800-200-00-00.

Размер депонируемой суммы - **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек**.

Срок условного депонирования денежных средств: до 30 июня 2027 года, но не более 6 месяцев после даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома (согласно требованиям ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве…» срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в уполномоченный банк (Эскроу-агент) разрешение на ввод в эксплуатацию Дома и сведения из ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, указанные документы\сведения должны быть предоставлены в уполномоченный банк (Эскроу-агент) не позднее даты окончания срока условного депонирования).

Срок внесения денежных средств на счет эскроу - не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Основание перечисления Застройщику депонированной суммы - разрешение на ввод в эксплуатацию Дома.

**Участник долевого строительства обязан осуществлять все платежи по настоящему Договору только путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке после государственной регистрации настоящего Договора. Осуществление Участником долевого строительства платежей иным способом, в том числе до государственной регистрации настоящего Договора, не допускается.**

В течение 3 (Трех) рабочих дней после перечисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию выписки по счету эскроу.

Участник долевого строительства считается исполнившим надлежащим образом обязанность по уплате обусловленной настоящим Договором цены с момента поступления денежных средств на счет эскроу. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в российских рублях.

4.3. Оплата цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства на счет-эскроу следующим образом:

4.3.1. Сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек** Участник долевого строительства уплачивает за счет собственных средств, в срок не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, перечислением на счет эскроу;

4.3.2. Сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек** Участник долевого строительства уплачивает в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года за счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ средств, перечислением на счет эскроу.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в АО Альфа-Банк (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (АО «АЛЬФА-БАНК),

- Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

- Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СоюзАрхТранс».

Цена настоящего Договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.4. Цена Договора может подлежать изменению по соглашению Сторон.

4.5. При отклонении ***Кадастровой*** площади Объекта долевого строительства от Проектной площади Объекта долевого строительства в большую сторону (более, чем на ***5 %***) Участник долевого строительства в течение 1 месяца со дня направления ему Застройщиком соответствующего требования обязан оплатить разницу в площадях, превышающую 5 %, исходя из стоимости 1 кв. м. Проектной площади, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

4.6. При отклонении ***Кадастровой*** площади Объекта долевого строительства от Проектной площади Объекта долевого строительства в меньшую сторону (более, чем на ***5 %***) Застройщик в течение 1 месяца со дня направления ему Участником долевого строительства соответствующего требования обязан возвратить разницу в площадях, превышающую 5 %, исходя из стоимости 1 кв. м. Проектной площади, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

4.7. При отклонении ***Кадастровой*** площади Объекта долевого строительства от Проектной площади Объекта долевого строительства в большую или в меньшую стороны (более, чем на ***5 %***) и возникновением в связи с этим у одной из Сторон обязанности перед другой Стороной по оплате разницы в площадях проценты за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса РФ на данные оплаты не начисляются.

**5. Регистрация и действие Договора, расторжение Договора**

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

5.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами всех своих обязанностей по Договору.

5.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

1) просрочки оплаты цены Договора более чем 2 месяца, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

2) просрочки оплаты цены Договора более чем 3 раза в течение 12 месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 месяца, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период;

3) неявки Участника долевого строительства в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для подачи заявления о государственной регистрации настоящего Договора в течение 1 месяца со дня его подписания.

5.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

1) неисполнения Застройщиком обязанности по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный п. 1.6. настоящего Договора, на 2 месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, установленных п. 2.4. настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) в иных, установленных федеральным законом и настоящим Договором случаях.

5.5. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

1) прекращения или приостановления строительства Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в срок, указанный в 1.6. Договора, Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в том числе превышения допустимого отличия ***Кадастровой*** площади Объекта долевого строительства от Проектной площади Объекта долевого строительства в большую или в меньшую стороны более, чем на 5 %;

3) изменения назначения Общего имущества Дома;

4) в иных, установленных федеральным законом и настоящим Договором случаях.

5.6. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязанности перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным федеральным законом требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

5.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5.8. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п. 5.3. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Предупреждение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства требования, указанного в предупреждении, и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 5.6. настоящего Договора.

5.9. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.10. Настоящий договор также может быть расторгнут по соглашению Сторон.

5.11. В любом случае расторжения Договора денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытого в Банке.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства со счета эскроу будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства, уплаченные по настоящему Договору денежные средства.

**6. Передача прав и обязанностей по Договору (передача Договора)**

6.1. Любая из Сторон имеет право передать третьему лицу свои права и обязанности по настоящему Договору (передать третьему лицу Договор).

6.2. Права и обязанности по настоящему Договору передаются Стороной третьему лицу на основании соглашения о передаче прав и обязанностей по Договору (соглашению о передаче Договора), составленному и подписанному в письменной форме в 4-х экземплярах, один из которых направляется другой Стороне. Соглашение подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.3. Настоящим Договором Стороны дают друг другу предварительное согласие на переход к третьему лицу обязанностей Стороны, передающей Договор (предварительное согласие кредитора на перевод долга). Сторона, заключающая с третьим лицом соглашение о передаче прав и обязанностей по настоящему Договору (передающая третьему лицу Договор), не обязана будет получать согласие другой Стороны на это.

6.4. Сторона, передавшая третьему лицу свои права и обязанности по настоящему Договору (передавшая третьему лицу Договор), обязана в течение 2 недель уведомить об этом другую Сторону.

6.5. Передача Участником долевого строительства третьему лицу прав и обязанностей по настоящему Договору (передача третьему лицу Договора) допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

6.6. Если Стороной, передающей третьему лицу права и обязанности по настоящему Договору (передающей третьему лицу Договор), является юридическое лицо, уплата ей третьим лицом цены передачи прав и обязанностей по Договору производится после государственной регистрации соглашения о передаче прав и обязанностей по Договору (соглашения о передаче Договора).

1. **Ответственность сторон**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

7.2. Застройщик несет ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора только при наличии вины (умысла или неосторожности).

7.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение условий настоящего Договора, если оно явилось следствием форс - мажорных обстоятельств. При этом срок выполнений условий Договора отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали данные обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

1. **Дополнительные условия**

8.1. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных Застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ. Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора и еще 1 год с момента прекращения его действия.

Обработка и использование персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства или пребывания, серия и номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, сведения о семейном положении.

Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении своих персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

8.2. Вся корреспонденция, направляемая Сторонами друг другу в рамках исполнения настоящего Договора, должна направляться по почте заказными письмами с уведомлением о вручении, если условиями настоящего Договора в отдельных случаях не предусмотрено направление заказных писем с описью вложения **или направление писем по электронной почте**, либо вручаться лично Участнику долевого строительства или его уполномоченному представителю под расписку. Участник долевого строительства обязан своевременно получать в почтовых отделениях связи корреспонденцию, направленную ему Застройщиком. При возврате такой корреспонденции Застройщику в связи с неполучением ее Участником долевого строительства, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от исполнения обязанностей по Договору, о которых в данной корреспонденции идет речь, от даты, указанной оператором почтовой связи на штампе возврата такой корреспонденции в адрес Застройщика.

8.3. Все правоотношения Сторон, не урегулированные условиями настоящего Договора, регулируются нормами действующего законодательства РФ.

8.4. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один - для Застройщика и один - для Участника долевого строительства.

1. **Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СоюзАрхТранс»**  ИНН/КПП 2901245881/290101001  163035, г. Архангельск, ул. Зеньковича, д. 3  ОГРН 1142901002166 от 07.03.2014 г.  р/счет № 40702810932190001789  в Филиале «Санкт-Петербургский»  АО «АЛЬФА-БАНК»  к/счет № 30101810600000000786  БИК 044030786  **Тел. № 8(8182)29-54-06**  Электронная почта:  [rulev.nord@gmail.com](mailto:rulev.nord@gmail.com)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**ИП Палкин М.А.**/  М.П. | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  **Гражданин Российской Федерации**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 1**

**к Договору № \_\_/Ж участия в долевом строительстве**

**от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.**

**Архитектурный план \_\_\_ этажа**

**Архитектурный план квартиры**

**От Застройщика: Участник долевого строительства:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ИП Палкин М.А./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/

М.П.