**ДОГОВОР № 10-**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Владивосток «»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КМГ Строй»** (ООО СЗ «КМГ Строй») ИНН 2540274095, ОГРН 1232500001128, в лице директора Комогорцева Андрея Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны,

и гр.РФ **ФИО,** \_\_ г.р., место рождения: \_\_, паспорт РФ серия \_\_ № 2\_\_, выдан \_\_ \_\_ г., код подразделения \_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_,

именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект строительства - многоквартирный жилой дом (далее – Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Объект долевого строительства находится в составе объекта: ***«Жилой комплекс "Солнечный" в районе ул. Горького в г. Артём» Девятиэтажный жилой дом № 10***

**Земельный участок, в пределах которого осуществляется строительство – кадастровый номер 25:27:030201:10700, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Артем, ул. Горького.**

* 1. Объектом долевого строительства по Договору является помещение (Квартира, Объект, Объект долевого строительства), находящееся в Многоквартирном доме и имеющее следующие характеристики:
     1. Количество лоджий/балконов – ;
     2. Площадь лоджии/балкона – кв.м.;

1.2.3. Площадь лоджии/балкона (с учетом уменьшающего коэффициента 0,5/0,3) – кв.м.;

1.2.4. Общая проектная площадь квартиры (без лоджии/балкона) – кв.м.;

1.2.5. Общая приведенная площадь квартиры, включая площадь лоджии/балкона (с учетом уменьшающего коэффициента 0,5/0,3) – кв.м.;

1.2.6. Место расположения квартиры: этаж , отметка \_\_, оси \_\_;

1.2.7. Условный (строительный) номер в соответствии с проектной декларацией – , а также доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, предназначенное для обслуживания более чем одного собственника, которое принадлежит участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально площади Квартиры, и не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Передача указанного имущества Участнику долевого строительства по акту не производится.

* 1. Проектная общая площадь Квартиры, проектная общая приведённая площадь Квартиры являются ориентировочными и подлежат уточнению после получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведения обмеров органом технической инвентаризации, результаты которых содержатся в техническом плане (паспорте) на Многоквартирный дом в отношении Квартиры.
  2. Планировка и расположение Квартиры на этаже указаны в Приложении №1 к Договору (план этажа) и Приложении №2 к договору (План квартиры). Приложение № 1, Приложение №2 к Договору является его неотъемлемой частью и подписывается Сторонами при подписании Договора.
  3. В случае, если согласно плану квартиры не предусмотрено возведение межкомнатных перегородок (свободная планировка квартиры за исключением помещений несущих конструкций, санузлов, ванных комнат и зоны кухни), Участник долевого строительства после регистрации права собственности на квартиру вправе возводить межкомнатные перегородки, определяя тем самым количество комнат и их площадь, соблюдая при этом порядок проведения перепланировки и (или) переустройства жилых помещений, установленный жилищным и иным законодательством Российской Федерации. Застройщик не несет ответственности за последствия произведенных перепланировки и (или) переустройства квартиры и не принимает на себя обязательства содействовать в выполнении таких работ. Заключение настоящего договора подтверждает согласие Участника долевого строительства на передачу ему помещения в конфигурации, указанной в настоящем договоре.
  4. Техническое состояние Квартиры по окончании строительства Многоквартирного дома и при передаче Квартиры Участнику долевого строительства:

- планировка Квартиры по проекту;

- без штукатурки и шпатлевки стен;

- входная дверь металлическая без откосов с внутренней стороны квартиры;

- полы – железобетонная плита;

- остекление окон – пластиковые оконные конструкции с двухкамерным стеклопакетом;

- балконы (лоджии) с ветрозащитным остеклением, без проведения мероприятий по утеплению и гидроизоляции;

- канализация – без разводки по квартире, с заглушками на стояке;

- материал канализационных стояков – полипропилен;

- водопровод – без разводки по квартире, с установкой запорной арматуры на вводе в квартиру;

- материал стояков холодной воды – полипропилен;

- сантехническое оборудование (ванна, раковина, унитаз, полотенцесушитель) не устанавливается;

- приборы учета холодной воды;

- отопление централизованное водяное;

- электроснабжение – питание квартиры по кабельной линии от этажного щита с прибором учета. Электромонтажные изделия (розетки, выключатели, патроны, подрозетники, осветительные приборы) не устанавливаются и не выдаются.

Остальные инженерные, плотничные и отделочные работы в Квартире, а также установка сантехнического, электротехнического и прочего оборудования не входит в цену Договора и производится Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи Квартиры. При этом не допускается внесение изменений в несущие конструкции дома.

* 1. Основные характеристики Многоквартирного дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 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 от 30.12.2004 N 214-ФЗ):

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| Вид | Жилой дом |
| Назначение | жилое |
| Минимальное количество этажей | 9 |
| Максимальное количество этажей | 9 |
| Общая площадь всех жилых помещений/количество | 2376 м2/54 шт |
| Материал наружных стен и поэтажных перекрытий | Со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей |
| Класс энергоэффективности | В |
| Класс сейсмостойкости | 6 баллов |
| Площадь участка | 2547 кв. м |
| Общая площадь объекта | 3 353,58 м2 |
| ID дома на сайте http://наш.дом.рф | 57844 |

* 1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства подтверждается следующими документами:
     1. Разрешение на строительство №25-27-002-2024 от 12.02.2024, выдано Управлением архитектуры и градостроительства администрации Артемовского городского округа, сроком действия до 12.08.2025 г.
     2. Проектная декларация, размещена в информационно телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: <http://наш.дом.рф>. Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц (участников долевого строительства).
     3. Права Застройщика на земельный участок (кадастровый номер 25:27:030201:10700): договор аренды земельного участка №02 от 01.11.2023 года, номер регистрации 25:27:030201:10700-25/059/2023-2. Сроком действия до 30.09.2026 года.
     4. Положительное заключение экспертизы №25-2-1-3-045752-2023 от 07.08.2023г., выданное ООО «ДВ Экспертиза проект».
     5. Договор генерального подряда №03ГП-10-2023 от 13.11.2023г., с Обществом с ограниченной ответственностью «Поллион Групп».
  2. После приемки и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.
  3. **Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства –** не позднее **30.10.2025 года**, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору и полной оплаты цены Договора. Точная дата передачи Объекта долевого строительства определяется Застройщиком самостоятельно в пределах указанного в настоящем пункте срока, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности. Планируемый срок окончания строительства указывается Застройщиком в проектной декларации, размещенной на сайте Застройщика. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о дате передачи Объекта долевого строительства в сроки и в порядке, установленные Договором и действующим законодательством РФ.
  4. Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства считаются исполненными с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта либо подписания Застройщиком Акта приема-передачи Объекта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ.
  5. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены Договора, указанной в п. 2.1. Договора, а также осуществления доплаты к цене Договора в случае её перерасчета в порядке, установленном пунктами 2.7. Договора, полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки, процентов (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором, подписания Акта приема-передачи Объекта.
  6. На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и всей документацией, размещенной на сайте Застройщика.
  7. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, в судебных разбирательствах не состоит, а также в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.
  8. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего ремонта, переустройства и/или перепланировки Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также собственниками (арендаторами) иных помещений в доме.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**
   1. Цена Договора рассчитывается исходя из проектной общей приведённой площади Квартиры **\_\_ кв.м.** и составляет **\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей 00 копеек**.

Стоимость одного квадратного метра проектной общей приведённой площади Квартиры составляет \_\_\_ 000,00 (Сто семнадцать тысяч) рублей 00 копеек.

* 1. Сумма в размере **\_\_ () рублей 00 копеек**, НДС не облагается, подлежит перечислению Участником долевого строительства за счет собственных и кредитных денежных средств, в следующем порядке:
  2. Оплата Цены Договора, указанной в пункте 2.1. Договора, производится в безналичной форме на следующих условиях:

2.3.1. Денежная сумма в размере **() рублей 00 копеек** оплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за счет собственных средств;

Участник долевого строительства в день подписания настоящего Договора открывает счет эскроу в ПАО Сбербанк (Эскроу – агент) и обязуется внести туда денежные средства согласно графику, предусмотренному в пункте 2.2. Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

ПАО Сбербанк (Эскроу – агент) блокирует денежные средства, полученные от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ 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: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50, доб. 60992851.

**Депонент:\_\_.**

**Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КМГ Строй».**

**Депонируемая сумма: () рублей 00 копеек.**

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с пунктом 2.2. настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома.

Основаниями прекращения условного депонирования денежных средств являются:

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;

- прекращение Договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214- ФЗ;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику.

При возникновении оснований для перечисления Бенефициару депонированной суммы и наличии задолженности по договору №700В00R7BMF от 13.12.2023 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии (далее – Кредитный договор), средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п. 6.2 Кредитного договора до полного выполнения обязательств по Кредитному договору.

После полного погашения задолженности по Кредитному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Бенефициара №40702810950000102005, открытый в Дополнительном офисе №8635/0145 Приморского отделения №8635 ПАО Сбербанк.

* 1. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.
  2. В случае, если Участник долевого строительства не может своевременно производить оплату по Договору, то он обязан письменно уведомить об этом Застройщика, с предложением о заключении дополнительного соглашения о переносе срока оплаты очередного платежа.
  3. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков и порядка оплаты по Договору, иных обязательств, предусмотренных Договором, Застройщик вправе предъявить Участнику долевого строительства, в том числе, требование о возмещении убытков, которые Застройщик понес в части уплаты штрафов, наложенных на него компетентными государственными органами в связи с нарушением порядка привлечения денежных средств участников долевого строительства согласно действующему законодательству РФ.
  4. После заключения настоящего Договора его цена (в его неоплаченной части) может быть увеличена Застройщиком, в случае повышения: ставки рефинансирования (учетной ставки) Центрального банка РФ; тарифов на энергоресурсы; стоимости услуг, работ и материалов, технических условий и т.п., необходимых для создания Многоквартирного дома, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.
  5. Размер процентов, на которые произошло увеличение цены Договора, не может превышать размер процентов, на которые произошел рост стоимости тарифов, ставок, услуг, работ, материалов и т.п., указанных в п. 2.7. настоящего Договора.
  6. Все доплаты, оплаты и перерасчёты по Договору производятся Сторонами до подписания Акта приёма-передачи Квартиры (Объекта).
  7. Цена настоящего Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.
  8. В сумму денежных средств на возмещения затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства входят непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, землеустроительные работы, возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома, арендная плата, в т.ч. по земельному участку; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, юридические услуги, проценты по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии на строительство объекта.
  9. Денежные средства на оплату услуг Застройщика включают в себя услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика), необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; осуществление информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного дома, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство, оплата услуг Единоличного исполнительного органа, а также иные услуги Застройщика.
  10. В случае увеличения суммы затрат на строительство, Застройщик вправе уменьшить сумму оплаты услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения, без изменения общей цены Договора. После окончания строительства Объекта Застройщик вправе увеличить сумму оплаты услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения за счет разницы между собранными в качестве возмещения затрат на строительство денежными средствами и понесенными Застройщиком расходами на строительство Объекта, без изменения общей цены Договора.
  11. Участник долевого строительства согласен с тем, что в случае досрочной передачи Объекта, сроки платежей, установленные в пункте 2.2. Договора для оплаты цены Объекта, не наступившие ко дню получения Участником долевого строительства сообщения (извещения) Застройщика о досрочной передаче Объекта, считаются изменёнными на сроки, установленные в сообщении Застройщика о досрочной передаче Объекта.
  12. При рассрочке оплаты стоимости Объекта долевого строительства и в случае готовности Застройщика досрочно передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить цену Объекта долевого строительства в полном размере досрочно, то есть не позднее даты ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.
  13. Цена Объекта долевого строительства должна быть оплачена Участником долевого строительства в полном объеме до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в сроки, указанные в извещении Застройщика о досрочной передаче. Цена Объекта долевого строительства, неоплаченная Участником долевого строительства к моменту получения им извещения Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства, может быть оплачена Участником долевого строительства, как единовременным платежом, так и частями, при условии, что вся оставшаяся сумма будет выплачена не позднее срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в извещении Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства. При этом, срок, установленный Застройщиком для досрочной передачи Объекта долевого строительства, не может быть менее 30 рабочих дней, исчисляемых со дня получения Участником долевого строительства извещения Застройщика.
  14. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным (ст.328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника долевого строительства по оплате Цены Договора в полном объеме, в соответствии с п. 2.19. настоящего Договора.
  15. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитов, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства, а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах 5 (пяти) % (процентов) по отношению к проектной площади, указанной в п. 1.2.
  16. Стороны пришли к соглашению о том, что указанная в п. 2.1 Договора цена Договора не подлежит изменению, если общая площадь Объекта долевого строительства в итоге строительства изменится в большую или меньшую сторону не более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. от площади, указанной в п. 1.2. настоящего договора.
  17. Иные взаиморасчеты между Сторонами не производятся, и Застройщик не обязан возвращать Участнику долевого строительства какие-либо денежные средства в связи с тем, что в документе, подтверждающем государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект, будет указана фактическая общая площадь Объекта без учета площади балконов (лоджий).
  18. Изменение площади и (или) объема общего имущества в Многоквартирном доме не влечет изменение цены Договора и в целях осуществления расчетов по настоящему Договору не принимается.
  19. Проведение всех расчетов между Участником долевого строительства и Застройщиком по настоящему Договору Стороны свидетельствуют в Акте приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства, что является подтверждением исполнения обязательства по уплате Цены настоящего Договора Участником долевого строительства надлежащим образом и в полном объеме.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Застройщик обязуется:**
      1. Использовать денежные средства на цели, перечисленные в статье 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.
      2. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Многоквартирному дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией, обеспечить получение разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные в проектной документации, в иных документах, регламентирующих строительство Многоквартирного дома, с учетом необходимости соблюдения срока, указанного в пункте 1.10. Договора.
      3. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Квартиру направить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, документы Застройщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
      4. Не менее чем за один месяц до наступления срока передачи Объекта письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома, готовности Объекта и необходимости его принятия.
      5. Передать Участнику долевого строительства Объект не позднее окончания срока, предусмотренного пунктом 1.10. Договора, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора.
      6. Вместе с Актом приема-передачи Квартиры передать иные документы, необходимые для регистрации права собственности.
      7. В случае, если передача Объекта долевого строительства не может быть совершена в установленный срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства, если передача Объекта долевого строительства становится невозможной ввиду изменения срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.
      8. Настоящим договором допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. О досрочной передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства путем направления в его адрес извещения о досрочной передаче Объекта долевого строительства. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома досрочно исполнить свои обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, либо по одностороннему акту о передаче Квартиры, либо по одностороннему Акту приема-передачи Квартиры.
      9. В случае изменения данных о Застройщике и объекте строительства (Многоквартирном доме) разместить информацию в течение 3 (трех) рабочих дней в сети Интернет на сайте Застройщика, на сайте Единой информационная системы жилищного строительства (ЕИСЖС): наш.дом.рф. Направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об указанных изменениях со дня размещения информации в сети Интернет.
   2. **Застройщик вправе:**
      1. В соответствии с действующим законодательством РФ вносить изменения и дополнения в проект строительства (создания) Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.
      2. В случае неявки Участника долевого строительства либо его представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, на следующий день после истечения срока, установленного пунктом 3.3.2. Договора, настоящий Договор считать не порождающим юридических последствий и заключить с другим лицом аналогичный договор на данную Квартиру, без уведомления Участника долевого строительства.
      3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома досрочно исполнить свои обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, либо в случаях и порядке, установленных Договором - по одностороннему Акту приема-передачи.
      4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства передать Квартиру по одностороннему Акту приема-передачи.
      5. Воздержаться от передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства при нарушении Участником долевого строительства условий об оплате цены Договора и порядке внесения денежных средств до исполнения Участником долевого строительства обязательств о полной оплате Объекта долевого строительства.
      6. Заключать сделки с подрядчиками и иными лицами на своё усмотрение для достижения целей настоящего Договора.
   3. **Участник долевого строительства обязуется:**
      1. Своевременно открыть эскроу счет и произвести оплату Цены Квартиры в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе при досрочной передаче Объекта долевого строительства;
      2. В течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты подписания настоящего Договора, изменений к нему либо его расторжения участвовать лично или через представителя, действующего на основании нотариальной доверенности, при государственной регистрации настоящего Договора, изменений к нему либо его расторжения, предоставив все документы, необходимые для осуществления государственной регистрации, В случае своей неявки по каким-либо уважительным причинам направить письменное извещение Застройщику и согласовать с ним новый срок для совершения регистрационных действий.
      3. Своевременно внести платежи в размере и сроки, предусмотренные Договором.
      4. Принять Объект по Акту приема-передачи в установленные Договором сроки.
      5. Если Участник долевого строительства в установленные Договором сроки не совершил действия, предусмотренные пунктом 3.3.3., пунктом 3.3.4. Договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома за период просрочки исполнения своих обязательств.
      6. Участник долевого строительства обязан размещать климатическое, тепловое и вентиляционное оборудование (кондиционеры, воздухоочистители и т.д.) в строго установленных местах.
      7. Участник долевого строительства не вправе производить действия (работы), влекущие изменение фасада Многоквартирного дома, в том числе изменение его формы, цвета, внешнего вида, а также не вправе возводить или устанавливать не предусмотренные проектом ограждающие конструкции, окна, оборудование и устройства (в т.ч. установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон). Фасадом в настоящем пункте Договора признаются внешние конструкции Многоквартирного дома, в том числе стены, окна, ограждающие конструкции. Ответственность за такие действия, в том числе перед третьими лицами и Застройщиком, лежит полностью на Участнике долевого строительства.
      8. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку Объекта, а также проводить работы, связанные с отступлением от согласованного проекта (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) до момента подписания Акта приема-передачи.
      9. Самостоятельно за свой счет оформить право собственности на Объект долевого строительства после даты подписания Акта приема-передачи. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
      10. В случае, предусмотренном пунктом 2.6. Договора внести денежные средства на расчетный счет Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего требования.
      11. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, в том числе следующую информацию (включая, но не ограничиваясь):

а) о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;

б) о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

в) о Многоквартирном доме, в котором расположено жилое помещение; о характеристиках Объекта долевого строительства;

г) об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру;

д) о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и на долю в общем имуществе собственников Многоквартирного дома;

е) о возникновении у него с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру доли в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ, частями 5 и 6 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», частью 5 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ;

ж) о правовых основаниях строительства Многоквартирного дома;

з) о переходе на Участника долевого строительства риска случайной гибели и/или повреждения Квартиры, бремени содержания Квартиры и соответствующей доли в общем имуществе Многоквартирного дома с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры, либо одностороннего Акта приема-передачи Квартиры.

* + 1. Участник долевого строительства обязуется в установленный Договором срок письменно уведомить Застройщика об изменении адреса и номера телефона, по которому осуществляется связь. Участник долевого строительства несет ответственность и риски в случае не своевременного уведомления Застройщика о смене реквизитов для связи.
    2. Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества в Многоквартирном доме, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи либо с даты, когда Участник долевого строительства был обязан принять Объект по Акту приема-передачи.
    3. В день подписания Акта приема-передачи заключить договор с управляющей организацией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников) квартир Многоквартирного дома.
    4. В случае, если с момента приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по Акту приема-передачи до момента оформления права собственности на Объект, оплату услуг, указанных в пункте 3.3.13. Договора, осуществлял Застройщик, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной и (или) энергоснабжающей организацией, пропорционально приобретенной доле на общее имущество в Многоквартирном доме.
  1. **Участник долевого строительства вправе:**
     1. Передавать (уступать) третьим лицам права требования и одновременно неисполненные обязательства по Договору (в части обязательств по получению Объекта долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи, по выплате неустоек за нарушение обязательств по Договору, по доплате цены Договора в связи изменением общей приведенной площади и пр.) в порядке, предусмотренном Договором.
     2. Потребовать немедленного возврата денежных средств, а также уплаты процентов в двойном размере на сумму этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных убытков, в случае привлечения денежных средств для строительства Многоквартирного дома лицом, не имеющим на это права.
     3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства получить от Застройщика пеню в размере, установленном пунктом 7.5. Договора.
     4. В случае если Объект долевого строительства создан Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, условий градостроительных регламентов и иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- соразмерного уменьшения цены Договора.

* + 1. Знакомиться со следующими документами:

- разрешением на строительство;

- технико-экономическим обоснованием проекта строительства Многоквартирного дома;

- заключением государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;

- проектной документацией, включающей в себя все внесенные в нее изменения;

- документами, подтверждающими права Застройщика на земельный участок.

1. **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**
   1. Передача Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику долевого строительства осуществляется по Акту приёма-передачи Квартиры, одностороннему Акту приёма-передачи Квартиры, при соблюдении следующих условий:
      1. Полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора, осуществления доплаты к цене Договора в случае её перерасчета в порядке, установленном пунктами 2.7. Договора, а также полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки, процентов (при их наличии), коммунальных и иных платежей в соответствии с настоящим Договором.
      2. Выполнение Участником долевого строительства иных обязательств в соответствии с Договором.
   2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
   3. Застройщик вправе передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства досрочно. О досрочной передаче Застройщик уведомляет Участника долевого строительства путем направления в его адрес сообщения Застройщика о досрочной передаче Объекта. При досрочной передаче Объекта долевого строительства оплата цены Договора осуществляется Участником долевого строительства в порядке, установленном пунктом 2.14. настоящего Договора.
   4. Все расходы, а также ответственность по государственной регистрации права собственности на Объект Участник долевого строительства несёт самостоятельно.
   5. Не менее чем за 1 (один) месяц до даты начала передачи Объекта Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома, о возможности и необходимости принятия Объекта по Акту приема-передачи, а также предупредить Участника долевого строительства о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено 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.
   6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения либо со дня прибытия сообщения в адрес Участника долевого строительства, в случае его неполучения Участником долевого строительства.
   7. Акт приема-передачи подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или его представителем, действующим на основании нотариальной доверенности. Датой передачи Объекта долевого строительства является дата подписания Акта приема-передачи.
   8. В случае необоснованного уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта, Застройщик в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ, по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта (пункт 4.6., пункт 4.3. Договора), вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пеню в размере 2/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки от суммы стоимости Объекта долевого строительства и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

Сторонами настоящего Договора согласовано, что Застройщик составляет односторонний Акт приёма-передачи Объекта, в соответствии с которым передает в одностороннем порядке Объект, а Участник долевого строительства принимает Объект по одностороннему Акту приёма-передачи.

Застройщик вправе составить односторонний Акт приёма-передачи Объекта в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта к передаче, либо оператором почтовой связи (курьером) письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо в связи с истечением срока хранения письма и его возвратом в связи с неявкой адресата.

Сторонами настоящего Договора согласовано, что при передаче Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства по одностороннему Акту приема-передачи, Участник долевого строительства принимает Объект по количеству и качеству, при этом Участник долевого строительства удостоверяет, что претензий по качеству, количеству, оборудованию, техническому и санитарному состоянию Объекта, принятого им по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком, он не имеет. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает своё согласие на принятие Объекта, переданного ему по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком.

* 1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, одностороннему Акту приема-передачи несет Застройщик.
  2. Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта; все расходы по содержанию Объекта, включая коммунальные платежи, а также расходы по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, соразмерно доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, с даты подписания сторонами Акта приема-передачи либо составления Застройщиком одностороннего Акта приёма-передачи.
  3. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать проектной документации, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области жилищного строительства.
  4. До момента приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в сообщении Застройщика, Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта долевого строительства. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра Объекта долевого строительства, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра Объекта долевого строительства дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего сообщения Застройщика.
  5. Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что свидетельством качества Объекта и Многоквартирного дома, соответствие Объекта и Многоквартирного дома проектной документации, строительным нормам и правилам, техническим и градостроительным регламентам, а также условиям настоящего Договора, является разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
  6. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что не будут являться существенным изменением проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не будут являться нарушением требований к качеству Объекта, изменения, производимые Застройщиком в Многоквартирном доме и в Объекте, в том числе его этажность, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.
  7. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
  8. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
  9. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и (или) Многоквартирного дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта и (или) Многоквартирного дома или входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта и (или) Многоквартирного дома или входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства (Участниками долевого строительства) или привлеченными им (ими) третьими лицами; а также если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства (Участникам долевого строительства) инструкцией по эксплуатации Многоквартирного дома правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта и Многоквартирного дома, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
  10. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, установленных Договором Застройщик не несет гарантийных обязательств, предусмотренных условиями настоящего договора.
  11. Стороны достигли соглашения о том, что подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства даёт свое согласие Застройщику на передачу сетей электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, ливневой канализации (объекты движимого и недвижимого имущества) в муниципальную собственность или в собственность субъекта Российской Федерации по договору безвозмездной передачи (пожертвования) имущества или иным договорам, за исключением внутридомовых и внутриплощадочных инженерных сетей и систем.

1. **УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**
   1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора в полном объёме или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства при наличии письменной отметки Застройщика о его уведомлении на Договоре уступки прав требования.
   2. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору участия в долевом строительстве 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 долевого строительства, с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.
   3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.
   4. Уступка прав требования по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
   5. Договор уступки прав требования неустойки, штрафа (пени) не подлежит государственной регистрации.
   6. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику один экземпляр зарегистрированного договора уступки прав требования с полными реквизитами нового Участника долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней с даты регистрации договора уступки прав требования или в случаях, когда в соответствии с законом и настоящим Договором договор уступки права требования не подлежит государственной регистрации, - в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания договора уступки права требования.
2. **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**
   1. В обеспечение исполнения Застройщиком (залогодателем) обязательств по Договору с момента государственной регистрации Договора земельный участок, на котором ведётся строительство Многоквартирного дома, считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства.
   2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта участникам долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) Многоквартирного дома, наряду с залогом обеспечивается размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.
   3. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог земельного участка, а также права аренды на земельный участок, на котором ведётся строительство Многоквартирного дома, Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» на основании Кредитного договора.
   4. Участник долевого строительства как залогодержатель в отношении Многоквартирного дома дает свое согласие на государственную регистрацию права собственности Застройщика на строящийся Многоквартирный дом в качестве объекта незавершенного строительства в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управлением Росреестра по Приморскому краю. Дополнительное получение согласия Участника долевого строительства на государственную регистрацию права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства не требуется.
3. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени), проценты и возместить в полном объеме причиненные убытки и расходы сверх неустойки.
   2. Уплата неустоек (штрафов, пени), процентов не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.
   3. В случае расторжения Договора по основанию, установленному пунктом 8.4. Договора, Застройщик не возмещает Участнику долевого строительства каких-либо убытков, вызванных расторжением Договора, а также не несет какой-либо иной ответственности перед Участником долевого строительства в связи с этим расторжением.
   4. В случае нарушения установленных Договором сроков внесения платежей в счет оплаты цены Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, вплоть до полного исполнения обязательства.
   5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом Договора неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.
   6. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств по полной оплате цены Договора и/или при уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приёма-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта.
   7. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пеню в размере 2/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены Договора за каждый день просрочки, вплоть до полного исполнения обязательства и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период такой просрочки.
   8. Стороны договорились, что с даты подписания настоящего Договора и до даты окончания гарантийного срока на устранение недостатков, выявленных в процессе эксплуатации Объекта, в случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных пунктом 3.3.7., пунктом 3.3.8., настоящего Договора, а также в случае причинения Участником долевого строительства/Будущим собственником ущерба общему имуществу Многоквартирного дома, Объекту, а также третьим лицам, имуществу третьих лиц работами по переустройству, перепланировке (установка любых конструкций не предусмотренных проектом, демонтаж и/или частичный демонтаж, а также нарушение целостности возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия, наружные стены, блоки вентиляции и т.п.) иными строительными работами (установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического, вентиляционного, системы теплоснабжения или другого оборудования Участник долевого строительства/ Будущий собственник обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней, с момента получения письменного требования Застройщика, своими силами и за свой счет привести Объект, общее имущество Многоквартирного дома, имущество третьих лиц в первоначальное положение, либо оплатить, либо возместить Застройщику и/или третьим лицам сумму материального ущерба (обоснованного расчетом Застройщика/третьими лицами). В случае нарушения условий настоящего пункта Участник долевого строительства/Будущий собственник выплачивает неустойку в размере 0,5% от суммы причиненного ущерба за каждый день просрочки оплаты причиненного ущерба.
   9. В рамках настоящего Договора Стороны подтверждают, что меры ответственности за нарушение Сторонами принятых на себя обязательств по настоящему Договору, не являются завышенными, и определены исходя из взаимных интересов Сторон.
   10. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).
   11. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления стихийного характера (землетрясения, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы; нормативные и не нормативные акты органов власти и управления, а также действия или бездействие, в том числе нарушение сроков рассмотрения и принятия решений органами государственной власти, органами местного самоуправления, другими компетентными органами, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки; боевые действия; террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.
   12. Действие и наличие обстоятельств непреодолимой силы, помимо указанных в пункте 7.11. Договора, в виде таких погодных явлений как: ветер, сила ветра, уровень осадков в месте ведения работ устанавливается согласно данным, предоставляемым Государственным учреждением «Приморское управление по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» (ГУ «Приморское УГМС») Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, справка которого считается единственным и достаточным доказательством действия указанных обстоятельств непреодолимой силы. Соответственно срок исполнения обязательств по настоящему Договору будет автоматически продлеваться на время действия обстоятельств непреодолимой силы в виде указанных в настоящем пункте Договора погодных условий, не позволяющих вести работы на объекте.
4. **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон.
   2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.
   3. Участник долевого строительства в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:
      1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта на 2 (два) месяца, за исключением случаев, когда такое неисполнение имело место по причине действия форс-мажорных обстоятельств, и о причинах такого неисполнения Участник долевого строительства был уведомлен Застройщиком в письменной форме.
      2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных [частью 2 статьи 7](consultantplus://offline/ref=4F4252D0E1BF3549D101D8EE63D95D4D32BA54851962281E753C2D71E4AECEE25DD5DA252D18D949734E9A2D0C02F82A1C60166598F0D6F1p813E) Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ;
      3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
      4. иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.
   4. Застройщик в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:
      1. Систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей в счет оплаты цены Договора, а именно:

- просрочки внесения платежа в оплату цены Договора в течение более чем 2 (два) месяца, если уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

- систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, в случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период (периоды);

* + 1. В случаях, указанных в пункте 8.4.1. Договора, Договор расторгается не ранее чем через 30 (тридцать) 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. Сообщение должно быть направлено 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.
    2. Иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.
  1. В случае досрочного расторжения Договора по причинам, не связанным с нарушением обязательств Застройщиком, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 (Десять) процентов от цены настоящего Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора.
  2. В случае расторжения Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, за исключением уплаченных Участником долевого строительства неустоек (штрафов, пеней) и иных штрафных санкций.
  3. 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.

1. **ЭКСПЛУАТАЦИЯ И ОХРАНА ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. Застройщик самостоятельно или с участием управляющей (эксплуатирующей) организации определяет стоимость и порядок оказания или обеспечения оказания коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту Многоквартирного дома и услуг по охране Многоквартирного дома соразмерно общей площади Объекта до выбора собственниками квартир/нежилых помещений в Многоквартирном доме управляющей организации или проведения муниципального конкурса по выбору управляющей организации, после чего самостоятельно оказывает или обеспечивает оказание коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту Многоквартирного дома и услуг по охране Многоквартирного дома в период с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома до момента передачи Объекта Участнику долевого строительства.
2. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**
   1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.
   2. . Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования споров. Срок рассмотрения претензии составляет 15 (пятнадцать) календарных дней с даты получения одной из Сторон письменной претензии от другой стороны.
   3. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством РФ.
3. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
   2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств.
   3. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, являются неотъемлемой частью Договора и подлежат государственной регистрации.
   4. Все уведомления, извещения, запросы, требования и иные сообщения по вопросам, связанным с настоящим Договором, являются надлежащими, если они совершенны в письменном виде и доставлены до получателя путем личного вручения (нарочно) под расписку, курьером или заказным письмом или иным письмом, позволяющим отследить его направление и вручение адресату, если иной (специальный) порядок направления не предусмотрен Договором в соответствующем пункте и (или) Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.
   5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с лицами, участвующими в строительстве Объекта долевого строительства, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
   6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие на обработку его персональных данных, а также их иное использование и предоставление в порядке, установленном Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», в том числе в случаях, не связанных непосредственно с исполнением настоящего Договора, а также согласие на обработку его персональных данных организациями, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком, включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком. В целях настоящего пункта Договора под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных).
   7. Обработка персональных данных включает в себя любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.
   8. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании соответствующего письменного заявления.
   9. В рамках настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что в случае необходимости предоставления его персональных данных третьим лицам, Застройщик вправе в объеме, предусмотренном законодательством Российской Федерации, раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об Участнике долевого строительства лично (включая его персональные данные,) таким третьим лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.
   10. Обо всех изменениях в платежных, почтовых (в том числе для Участника долевого строительства - о номере его телефона) и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в срок не более 3 (трех) календарных дней. Несоблюдение данного положения Договора влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.
   11. Расходы по регистрации настоящего Договора, по оформлению права собственности на приобретаемый по настоящему договору Объект долевого строительств, по регистрации права собственности в уполномоченном государственном органе и другие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно. При этом указанные расходы оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно и не включаются в цену настоящего Договора.
   12. Настоящий договор составлен в () четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру ЗАСТРОЙЩИКУ, УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
4. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КМГ Строй» (ООО СЗ «КМГ Строй»)**  ОГРН 1232500001128,  ИНН 2540274095, КПП 254001001  Юридический и фактический адрес: 690049, Приморский край, г. Владивосток, ул. Арсеньева, д.17, кв.2А  Расчетный счет в ПАО Сбербанк  р/с 40702810950000102005  к/с 30101810600000000608  БИК 040813608  т. 8 (991)-067-7870  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Комогорцев  М.П. | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  **ФИО,** \_\_ г.р., место рождения: \_\_, паспорт РФ серия \_\_ № , выдан \_\_ г., код подразделения \_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_, тел.  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО**  **/подпись/** |

**Приложение №1**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**многоквартирного дома**

**№10-\_\_\_\_ от «» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024г.**

**План этажа №**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КМГ Строй» (ООО СЗ «КМГ Строй»)**  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В. Комогорцев  М.П. | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  **ФИО**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО  /подпись/ |

**Приложение №2**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**многоквартирного дома**

**№10- от «» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024г.**

**План квартиры №**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КМГ Строй» (ООО СЗ «КМГ Строй»)**  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В. Комогорцев  М.П. | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  **ФИО**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО  /подпись/ |