**ДОГОВОР № \_\_**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Судак «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Судакское РСУ-1»** [ОГРН 1232200008556, ИНН 2225229280, место нахождения: пер. Серный, 12, г. Судак, Республика Крым, Российская Федерация] в лице директора Короленко Игоря Александровича, действующего на основании Устава, и именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «**Участник**», «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые – «Стороны», а каждый отдельно – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
   1. **Застройщик** – ООО «Специализированный застройщик «Судакское РСУ-1», которому принадлежит право аренды Земельного участка, осуществляющее строительство Объекта на основании полученной Разрешительной документации в соответствии с проектной декларацией участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Договором.
   2. **Участник долевого строительства** – **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,передает Застройщику денежные средства для строительства Объекта и приобретает Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
   3. **Земельный участок** – земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, площадью 3646 кв. м, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Судак, пер. Серный, 14, кадастровый номер: 90:23:010137:1801. Земельный участок находится в пользовании у Застройщика на праве аренды на основании Договора аренды №741 от 29.11.2018 г., и Соглашения от 15.08.2023 г. о перемене лиц в обязательствах по договору аренды земельного участка №741 от 29.11.2018 г.

Участник долевого строительства дает свое полное и безоговорочное согласие на следующие мероприятия с Земельным участком, на котором осуществляется строительство Объекта: объединение, присоединение, перераспределение, раздел, выдел, уточнение границ, а также на проведение всех необходимых мероприятий, которые требуются для их реализации, изменение вида разрешенного использования. Участник долевого строительства выражает согласие на передачу прав аренды Земельного участка в залог в обеспечение исполнения кредитных обязательств Застройщика для целей строительства Объекта, а также на изменение в правах залога на Земельный участок, возникающих согласно Федеральному закону 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».

Участник долевого строительства согласен, что право аренды на земельный участок площадью 3646 кв. м, расположенный по адресу: Республика Крым, г. Судак, пер. Серный, 14, кадастровый номер: 90:23:010137:1801 передано в залог в обеспечение кредитных обязательств Застройщика согласно ДОГОВОРУ ИПОТЕКИ № ДИ01\_440B00RKI2LZMF от 20.12.2023 г. Публичному акционерному обществу «Сбербанк России».

* 1. **Объект -** Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными

помещениями общественного назначения по адресу: Республика Крым, городской

округ Судак Республики Крым, город Судак, переулок Серный,14.

* 1. **Объект долевого строительства** – часть Объекта, которая будет передана Участнику долевого строительства в результате исполнения настоящего Договора. Объект долевого строительства включает в себя Квартиру и долю в Общем имуществе, размер которой рассчитывается пропорционально Фактической общей площади Квартиры. Независимо от количества объектов недвижимости, входящих в его состав, по тексту настоящего Договора Объект долевого строительства именуется в единственном числе. Основные характеристики, план Объекта долевого строительства, а также и схема его расположения на этаже приведены в приложении №2 к Договору.
  2. **Общее имущество**– нежилые помещения, которые будут находиться в общей долевой собственности после передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства. В состав Общего имущества входят помещения, которые не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более чем одного помещения, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, технические подполья (за исключением обособленных нежилых помещений-хранилищ), чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, котельные, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства.

Стороны соглашаются, что в состав Общего имущества не будут входить объекты недвижимости, имеющие самостоятельное назначение, принадлежащие отдельным физическим и/или юридическим лицам на праве требования, праве собственности или ином праве, предполагающем возможность владения, пользования и/или распоряжения указанными объектами недвижимости. Подробный перечень Общего имущества, а также имущества, не входящего в состав Общего имущества, содержится в проектной декларации**.**

* 1. **Общая приведенная площадь** – площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя в том числе площадь помещений вспомогательного назначения, неотапливаемых конструктивных элементов [летних помещений, лоджий, балконов, террас] с применением понижающих коэффициентов, установленных Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 № 854/пр.

Общая приведенная площадь объекта долевого строительства является проектной площадью и может отличаться от Окончательной Общей приведенной площади в пределах 5%. Указанное уточнение площади Объекта долевого строительства не является для Сторон недостатком качества. В этом случае стороны взаимных претензий не имеют. В связи с уточнением площади Объекта долевого строительства цена Договора может подлежать уточнению.

* 1. **Окончательная Общая приведенная площадь –** площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя площадь всех помещений, частей Объекта долевого строительства и определяемая после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства на основании данных БТИ, указываемая в акте приема-передачи Объекта долевого строительства.
  2. **Разрешительная документация** – документация, оформленная и полученная в соответствии со всеми требованиями законодательства, подтверждающая право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Объекта с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на Объект долевого строительства, а именно:

– разрешение на строительство №91-RU93309000-4008-2024 от 27.02.2024 г.;

– договор аренды земельного участка №741 от 29.11.2018 г., Соглашение от 15.08.2023 г. о перемене лиц в обязательствах по договору аренды земельного участка №741 от 29.11.2018 г.

– заключение экспертизы №91-2-1-3-005732-2024 от 13.02.2024 г.

– проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте наш.дом.рф.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок обеспечить строительство Объекта в соответствии с Разрешительной документацией своими и/или привлеченными силами и средствами и обеспечить передачу Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств по настоящему Договору, а Участник долевого строительства обязуется оплатить Цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства Застройщиком является размещение денежных средств Участника на счете эскроу, открытом в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

* 1. Объект долевого строительство – жилое помещение [квартира], право собственности на которое возникнет у Участника долевого строительства в случае надлежащего исполнения Договора, обладает проектными техническими характеристиками, указанными в приложении № 2 к Договору, и не будет иметь отделки.
  2. Параметры [размеры, форма и расположение внешних границ] Объекта долевого строительства, а также параметры [размеры, форма и расположение границ] помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся приложением № 2 к Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

План [поэтажный] Объекта с указанием Объекта долевого строительства [приложение №2 к Договору] носит информационный характер и прилагается к Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства.

Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций/блоков/корпусов/очередей/подъездов и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным БТИ и фиксируются Сторонами в акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

1. **ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДОГОВОРА**
   1. Договор заключен в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, главой 37 Гражданского кодекса Российской Федерации и другими нормативными актами Российской Федерации.
   2. Основаниями для заключения Договора являются:

– разрешение на строительство №91-RU93309000-4008-2024 от 27.02.2024 г.;

– договор аренды земельного участка №741 от 29.11.2018 г., Соглашение от 15.08.2023 г. о перемене лиц в обязательствах по договору аренды земельного участка №741 от 29.11.2018 г.

– заключение экспертизы №91-2-1-3-005732-2024 от 13.02.2024 г.

– проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте наш.дом.рф.

3.3 До подписания Договора Застройщик предоставил Участнику необходимую информацию

о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным

законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника с разрешительной документацией, в том числе с проектной декларацией.

* 1. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости.

1. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек [НДС не облагается].

Цена Договора формируется, исходя из стоимости 1 [одного] квадратного метра Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, равной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

* 1. Оплата Цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, осуществляется за счет собственных средств, средств материнского (семейного) капитала и за счет кредитных средств Участника долевого строительства.
  2. Участник (Депонент) обязуется внести денежные средства (депонируемую сумму), указанные в пункте 4.1 настоящего Договора в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный счет эскроу с указанием сведений о Банке (наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона), открываемый у Эскроу-агента по Договору Эскроу для учета и блокирования денежных средств Участника (Депонента), в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), в следующем порядке (но не позднее 3 (Третьего) рабочего дня, предшествующего предполагаемой дате ввода Объекта в эксплуатацию):

При использовании стандартной формы расчетов: - Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, \_\_ копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств (в качестве первоначального взноса), путем их перечисления на специальный эскроу счет в срок не позднее 7 [семи] рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

- за счет средств материнского (семейного) капитала, используемого при получении ипотечного кредита, в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_ копейки, в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» №256-ФЗ от 29.12.2006 г., согласно государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия МК-Э-091-2020 № 0745703, выданного 21.09.2020 года Государственное учреждение –Управление Пенсионного фонда Российской Федерации в г. Судаке Республики Крым, после государственной регистрации настоящего Договора средства материнского (семейного) капитала зачисляются на счет эскроу, но не позднее 30 [тридцати] рабочих дней.

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек - перечисляется Банком в безналичном порядке с текущего/кредитного/залогового счета Участника на специальный эскроу счет в течение 5 [пяти] банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, на срок \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) месяца.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2024 года, заключаемому в городе Симферополь, между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

При использовании программы «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»:

- Первая часть денежных средств по настоящему Договору в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей перечисляется на счет эскроу в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

- Оставшаяся часть денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей перечисляется на счет эскроу в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

При использовании СБР:

• при выдаче кредита на основании подписанного сторонами Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости:

 расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги), открытого в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать подразделение Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

 при единовременной выдаче кредита: перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);

 при выдаче кредита частями:

перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный настоящим договором участия в долевом строительстве;

• при выдаче кредита на основании проекта Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости:

 расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги), открытого в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать подразделение Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

 при единовременной выдаче кредита:

перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

 при выдаче кредита частями:

перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный настоящим договором участия в долевом строительстве.

* 1. В случае нарушения сроков внесения платежей Участником долевого строительства (Депонентом) или при заключении Договора в период после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но до постановки его на государственный кадастровый учет, Участник долевого строительства обязан уплатить полную цену Договора на Залоговый счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый Застройщиком в ПАО Сбербанк для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после Даты раскрытия счетов ЭСКРОУ, права по которому переданы в залог Банку (ПАО Сбербанк).
  2. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке [эскроу- агенте] по договору эскроу на следующих условиях:

Эскроу-агент/ Акцептант:

Наименование: АО «-БАНК»

Место нахождения Банка Эскроу-Агента: Российская Федерация, г. Москва

Адрес:

Почтовый адрес:

ИНН, ОГРН, КПП.

Корреспондентский счет №, открыт в ГУ Банка России по ЦФО,

БИК

тел.

Факс:

эл. почта

Участник/ Депонент:

Участник долевого строительства –

Застройщик/ Бенефициар:

ООО «Специализированный застройщик «Судакское РСУ-1»

ОГРН 1232200008556

ИНН 2225229280

КПП 222501001

Юридический адрес 656031, Алтайский Край, Г.О. ГОРОД Барнаул, г. Барнаул, ул. Челюскинцев, зд. 82, помещ. Н-406

Расчетный счет 40702810502000401185

Корреспондентский счет 30101810200000000604

БИК 040173604

Наименование банка:

АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8644 ПАО СБЕРБАНК

Тел: 89788488994

e-mail: sz.rsu.sudak@gmail.com

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;

Срок условного депонирования денежных средств: до 30.06.2026 года;

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

* 1. Депонируемая сумма не позднее 10 [десяти] рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, сведений [выписки] из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на расчетный счет, указанный в п.17 Договора, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств [части таких средств] для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.
  2. Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору эскроу оплачивает Депонент [Участник долевого строительства].
  3. Цена Договора подлежит изменению в случае, если Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше относительно Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в приложении №2 к Договору, более, чем на 1 квадратный метр.
  4. Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Общей приведенной площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п.4.1 Договора.

Участник долевого строительства (Депонент) обязан в случае увеличения цены Договора в результате превышения фактической площади Объекта долевого строительства над проектной площадью Объекта долевого строительства доплатить разницу цены Договора на Залоговый счет №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый Застройщиком в Банке для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после Даты раскрытия счетов ЭСКРОУ, права по которому переданы в залог Банку.

* 1. В случае нарушения Участником сроков внесения платежей, указанных в п.4.3 настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора [расторгнуть настоящий Договор] в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.
  2. Разница между ценой Договора и фактическими затратами на создание Объекта недвижимости является внереализационными доходами Застройщика и остается в собственности Застройщика.
  3. На основании **ст. 77.2** Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

На основании **ст.ст. 77, 77.2** Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, уступка прав требования могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4.13. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

1. **ОФЕРТА НА ОТКРЫТИЕ СЧЕТА ЭСКРОУ**
   1. Настоящим Участник и Застройщик [Оференты] предлагают Эскроу-агенту [Акцептанту] заключить трехсторонний договор эскроу в рамках Общих условий открытия и совершения операций по счетам эскроу, открываемым для осуществления расчетов с застройщиками по договору участия в долевом строительстве в соответствии с 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» в Банке агенте [далее – Общие условия], размещенных на официальном сайте Эскроу-агента в сети Интернет по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и настоящего Договора, путем открытия Акцептантом специального счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями [далее – Договор Эскроу].
   2. Оференты считают себя заключившими Договор Эскроу в случае принятия [акцепта] Акцептантом настоящей оферты Участника и Застройщика путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Участника.
   3. Договор Эскроу считается заключенным Сторонами с даты акцептования Эскроу-агентом заявления на открытие счета эскроу, представленного Участником, и предоставления Участником и Застройщиком необходимого перечня документов, предусмотренного Общими условиями.
   4. Настоящим Застройщик поручает Участнику предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для заключения Договора Эскроу и открытия специального счета эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.
   5. Участник обязуется в течение 5 [пяти] рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Эскроу-агенту настоящий Договор, содержащий оферты Участника и Застройщика о заключении Договора Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу и внести на счет эскроу цену настоящего Договора [депонируемую сумму] в размере, указанном в пункте 4.1 Договора.
   6. Реквизиты счета Участника, открытого у Эскроу-агента, для возврата депонируемой суммы при наличии оснований по Договору Эскроу, а также информация о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если настоящий Договор содержит указание на использование Участником заемных средств для оплаты цены настоящего Договора, указываются в Заявлении на открытие счета эскроу.
2. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 6 [шести] месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее 30.06.2026 года, а Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в срок, установленный в сообщении, указанном в п. 6.5 Договора.
   2. Если станет очевидно, что строительство Объекта не может быть закончено в указанный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 [два] месяца до указанной даты, обязан направить Участнику долевого строительства уведомление, содержащее информацию о задержке окончания строительства и предложение об изменении срока окончания строительства и изменении срока для приемки-передачи Объекта долевого строительства. Изменение указанных сроков и новые сроки указываются Сторонами в дополнительном соглашении к Договору.
   3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.
   4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.
   5. Не менее чем за 30 [тридцать] календарных дней до установленного в п. 6.1 Договора срока Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре, либо вручается Участнику долевого строительства лично под подпись.
   6. Участник, получивший Сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 [семи] рабочих дней с даты получения Сообщения.
   7. До подписания Акта приема-передачи Стороны проводят окончательные взаиморасчеты, по результатам которых составляется Акт реализации, являющийся подтверждением полного исполнения Сторонами всех взаимных финансовых обязательств по Договору.
   8. До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

– если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

– если Объект долевого строительства построен с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования.

* 1. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 6.8 требование:

– подписывается Участником долевого строительства лично, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

– предъявляется Застройщику в письменном виде;

– должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

– должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 30 [тридцати] рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;

– при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

* 1. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Участник долевого строительства имеет замечания, не связанные с качеством Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства, не направляя Застройщику требования, единовременно подписывает с Застройщиком Акт приема-передачи и Протокол замечаний.
  2. Устранение Застройщиком недостатков, в соответствии с требованием Участника долевого строительства, указанным в п.п. 6.7, 6.8 Договора, не считается просрочкой исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. Срок передачи Объекта долевого строительства соразмерно продлевается на период времени, в течение которого Застройщик устраняет выявленные недостатки.
  3. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в Сообщении, и/или в случае необоснованного отказа от его приемки, Застройщик вправе по истечении 2-х месяцев срока, отведенного для приема-передачи Объекта долевого строительства, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, что будет являться подтверждением полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, включая обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
  4. Уклонением Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Сторонами признается в том числе, если оператором почтовой связи письмо [Сообщение] возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения уведомления Стороны договорились, в том числе, понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.
  5. Составление Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства не освобождает Участника долевого строительства от полного исполнения им своих обязательств по Договору, включая обязательства по оплате цены Договора.
  6. В рамках исполнения настоящего Договора, под уклонением Участником долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Стороны договорились понимать любое действие или бездействие Участника долевого строительства или уполномоченных им лиц, связанное с неосуществлением приемки Объекта долевого строительства в установленные Договором и Сообщением сроки, за исключением не приемки Объекта долевого строительства в случаях, согласованных Сторонами в п. 6.8 Договора.
  7. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства считается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в том числе по одностороннему акту согласно п. 6.12 Договора. С этого дня Участник долевого строительства несет полную ответственность за сохранность Объекта долевого строительства.
  8. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника по оплате цены Договора [ст. 328 Гражданского кодекса Российской Федерации]. Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства до полной оплаты им цены Договора.

1. **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**
   1. **Права и обязанности Застройщика:**
      1. Использовать денежные средства, выплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, строго в соответствии с его условиями и действующим законодательством.
      2. По письменному требованию Участника долевого строительства предоставить последнему для ознакомления Разрешительную документацию, оригинал Проектной декларации и иную информацию о Застройщике.
      3. В установленном действующим законодательством порядке обеспечить ввод законченного строительством Объекта в эксплуатацию, получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в сроки, установленные Договором.
      4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством, свободным от притязаний и прав третьих лиц, о которых Застройщик не мог не знать на дату подписания Договора.
      5. Совместно с Участником долевого строительства заключить Договор Эскроу на условиях, указанных в разделе 5 Договора.
      6. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего акта.
      7. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проектную документацию без предварительного согласования с Участником долевого строительства. Внесение изменений и дополнений в проектную документацию влечет обязанность Сторон подписать соответствующее дополнительное соглашение к Договору, если изменения в проектной документации повлекли изменение существенных условий Договора.
   2. **Права и обязанности Участника долевого строительства:**
      1. Выплатить Цену Договора в порядке и в сроки, установленные Договором.
      2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 4.9 Договора, произвести доплату и в последующем подписать Акт реализации.
      3. В течение 5 [пяти] рабочих дней, включая день перечисления Суммы депонирования на счет эскроу, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление Суммы депонирования, указанной в п. 4.5 Договора и равной цене Договора, на счет эскроу в полном объеме.
      4. В случае получения Сообщения Застройщика о завершении строительства Объекта Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в срок, указанный в Сообщении, но в любом случае не позднее 7 [семи] рабочих дней со дня получения такого Сообщения.
      5. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, установленном Договором.
      6. В случае обнаружения недостатков в Объекте долевого строительства, полученному по Акту приема-передачи, сообщать об этом Застройщику в течение не более чем 3 [трех] рабочих дней с момента обнаружения. Данный пункт никаким образом не изменяет условий Договора, а также соответствующих положений действующего законодательства о гарантийных сроках.
      7. Совместно с Застройщиком заключить Договор Эскроу на условиях, указанных в разделе 5 Договора.
      8. Не позднее дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить с управляющей компанией договор о содержании, технической эксплуатации и коммунальном обслуживании Объекта [Договор управления] и осуществлять оплату по данному договору в соответствии с его условиями.
      9. Соблюдать и исполнять Правила проживания и внутреннего распорядка на Объекте, устанавливающие общие правила доступа, проживания и эксплуатации, требования по содержанию Общего имущества, регламент и временной режим проведения ремонтных и отделочных работ, а также иные нормы, правила и регламенты, установленные на Объекте, которые будут размещены на сайте Объекта в сети Интернет.
      10. Возмещать в полном объеме ущерб, причиненный Участником долевого строительства, подконтрольными ему или зависимыми от него лицами Объекту, и/или расположенному в нем имуществу, в том числе ущерб, причиненный в результате нарушения норм, правил и регламентов, которые будут установлены и введены на Объекте.
      11. До внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объект долевого строительства, а после внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о государственной регистрации права собственности все работы по перепланировке или переоборудованию производить в соответствии с требованиями законодательства.
      12. Осуществлять сбор, подготовку и предоставление всех документов, необходимых для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, договора уступки права требования, а также для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и нести все расходы, связанные со сбором, подготовкой и предоставлением указанных документов.
      13. Исполнять иные обязательства Участника долевого строительства, предусмотренные Договором и действующим законодательством.
      14. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Участник долевого строительства вправе получить Объект долевого строительства по Акту приема-передачи и самостоятельно и за свой счет обеспечить оформление права собственности на него в установленном законодательством порядке.
      15. Участник долевого строительства вправе получать от Застройщика для ознакомления Разрешительную документацию, а также иную необходимую информацию о ходе строительства Объекта. Указанная информация предоставляется Участнику долевого строительства по его письменному запросу.
      16. Участник долевого строительства вправе уступить право требования по настоящему Договору.
2. **Уступка прав требования по Договору**
   1. Уступка прав требования по Договору Участником долевого строительства иному лицу допускается только после оплаты цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=112770;fld=134;dst=101881) Российской Федерации.
   2. Уступка прав требования по Договору Участником долевого строительства иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего акта.
   3. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав [требования] на Объект долевого строительства полностью или частично, преимущественное право на приобретение прав [требований] Участника долевого строительства на Объект долевого строительства имеет Застройщик.

Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику письменное уведомление о своем намерении совершить уступку прав [требования] с указанием стоимости уступки прав и других существенных условий сделки.

* 1. Уступка прав требования оформляется путем подписания трехстороннего договора [соглашения] об уступке прав требования по Договору между Застройщиком, Участником долевого строительства и новым участником долевого строительства. Указанный договор [соглашение] об уступке прав требования подлежит обязательной государственной регистрации в том же порядке, что и Договор.
  2. Участник долевого строительства обязуется оплатить все расходы, связанные с оформлением уступки прав требования по Договору Участником долевого строительства иному лицу, в том числе расходы по оформлению, согласованию, регистрации договора [соглашения] об уступке прав требования, а также иные расходы.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
   1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 [пять] лет и исчисляется со дня его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи или даты составления одностороннего акта Застройщиком.
   2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 [три] года со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства первому Участнику долевого строительства.
   3. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к существенному ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования и проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

– если качество Объекта долевого строительства не соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, что привело к существенному ухудшению качества Объекта долевого строительства;

– если Объект долевого строительства построен с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования.

* 1. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 9.3 требование:

– подписывается Участником долевого строительства лично, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

– предъявляется Застройщику в письменном виде;

– должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

– должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 30 [тридцати] рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;

– при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

* 1. В случае нарушения срока устранения недостатков Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность, предусмотренную законодательством.
  2. Оценка ухудшения качества и определение существенного нарушения требований к качеству построенного Объекта долевого строительства определяются проектной документацией, специальными нормами законодательства, действующими техническими и градостроительными регламентами.
  3. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если таковые произошли вследствие нормального износа, при нарушении требований технических и/или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований по его эксплуатации, либо если такие недостатки возникли вследствие действий Участника долевого строительства, третьих лиц, а равно в результате действия непреодолимой силы [стихийных бедствий и пр.].

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. В случае невыполнения и/или ненадлежащего выполнения условий Договора Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки [штрафы, пени] и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Уплата неустоек не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.
   2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере, указанном в ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ.
   3. В случае нарушения Участником срока оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку [пени] в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
   4. В случае нарушения п. 7.2.11 Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника средства, необходимые для приведения Объекта в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.
   5. Застройщик имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в следующих случаях:

– если другие работы, не входящие в обязанности Застройщика, но связанные со строительством Объекта долевого строительства, задерживают выполнение обязательств Застройщика по Договору;

– в случае принятия органами государственной власти /или органами местного самоуправления законов и/или иных нормативных правовых актов, а также, в случае если в действующие на момент заключения настоящего Договора законы и/или иные нормативные правовые акты будут внесены такие изменения, которые воспрепятствуют исполнению обязательств в определенные Договором сроки;

– при наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства;

– неправомерные нарушения органами государственной власти и/или местного самоуправления, иными уполномоченными органами и организациями сроков выдачи [согласования] разрешительных и иных документов, необходимых для строительства Объекта строительства [в т.ч. для ввода в эксплуатацию];

– необоснованные задержки сетевыми организациями и/или собственниками инженерных и транспортных сетей [включая сети электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения] сроков подключения Объекта строительства к соответствующим инженерным и транспортным сетям;

– вступление в силу после заключения Договора новых нормативно-правовых или индивидуальных распорядительных актов, требующих выполнения дополнительных мероприятий для строительства [в т.ч. ввода в эксплуатацию] Объекта строительства

1. **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Участник долевого строительства в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

– неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий предусмотренный п. 6.1 Договора, более чем на 6 [шесть] месяцев;

– существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, которое определяется согласно п.п.6.8-6.9, п.9.3-9.4 Договора и указывается в соответствующем требовании Участника долевого строительства, и не устранения Застройщиком выявленных недостатков в разумный срок.

* 1. Застройщик в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

– нарушение Участником долевого строительства сроков оплаты цены Договора, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем 2 [два] раза в течение 12 [двенадцати] месяцев, если Договором предусмотрена поэтапная оплата, или просрочка оплаты цены Договора, более чем на 1 [один] месяц или просрочка исполнения обязательства по доплате стоимости Объекта долевого строительства более чем на 1 [один] месяц.

В таком случае расторжение настоящего Договора осуществляется после предварительного направления Участнику долевого строительства письменного уведомления о необходимости погашения им задолженности в срок, указанный в таком уведомлении. В случае неосуществления оплаты, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора;

– необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от подписания дополнительного соглашения, согласно п. 10.5 настоящего Договора или от проведения взаиморасчетов, или от подписания Акта реализации, или от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в течение более чем 1 [одного] месяца с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

* 1. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке
  2. В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в п. 11.2 Договора, Застройщик обязуется возвратить денежные средства, фактически выплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение 30 [тридцати] рабочих дней со дня расторжения Договора.
  3. В случае расторжения Договора по инициативе Участника, за исключением случаев, указанных в п. 11.1 Договора, Застройщик при возврате денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства по Договору, вправе удержать с Участника неустойку в размере 5% [пяти процентов] от цены Договора, но не более 200 000,00 [двухсот тысяч] рублей.
  4. Датой расторжения настоящего Договора считается дата направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения или доставлено лично под подпись по адресу Стороны, указанному в Договоре.

1. **Обстоятельства непреодолимой силы [форс-мажор]**
   1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы [Форс-мажорные обстоятельства], возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые не могла предвидеть ни одна из Сторон, а также предотвратить их доступными мерами.

К таким обстоятельствам, в том числе, относятся: наводнения, пожары, землетрясения, ураганы и иные явления природы, не характерные и чрезвычайные для места нахождения и/или деятельности Сторон; войны или любые военные действия; забастовки; блокады; введение чрезвычайного положения; гражданские беспорядки; противоправные действия третьих лиц в отношении Сторон, изменение действующего законодательства, а также иные обстоятельства, объективно находящиеся вне разумного контроля Сторон и которые Стороны не могли предвидеть.

* 1. При наступлении и прекращении Форс-мажорных обстоятельств, Сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по Договору, должна в течение 5 [пяти] рабочих дней после наступления и прекращения таких обстоятельств в письменном виде известить об этом другую Сторону, приложив официальные подтверждающие документы, выданные Торгово-промышленной палатой РФ или иным уполномоченным органом.
  2. В случае возникновения Форс-мажорных обстоятельств, исполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия, однако если действие Форс-мажорных обстоятельств будет длиться дольше, чем 2 [два] месяца, Стороны должны провести переговоры с целью определения дальнейшей судьбы Договора.

При невозможности достижения согласия, Договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон без применения к Сторонам каких-либо штрафных санкций. В таком случае Стороны должны произвести все взаиморасчеты, возникшие до документально подтвержденной даты начала действия Форс-мажорных обстоятельств, в том числе Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства все полученные от него к указанной дате денежные средства, за исключением уже понесенных им расходов, связанных с исполнением Договора.

1. **Конфиденциальность**
   1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении любой информации, полученной друг от друга в ходе исполнения Договора. Под соблюдением конфиденциальности Стороны понимают обязанность не публиковать, не открывать, не разглашать, а также не передавать в общем или в частности информацию каким-либо третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны. Любой ущерб, причиненный Стороне несоблюдением данных требований, подлежит полному возмещению виновной Стороной.

Факт заключения и предмет настоящего Договора не являются сведениями, которые Стороны договорились считать конфиденциальными.

* 1. Положения настоящего раздела Договора не распространяются на случаи, когда требование о предоставлении таких сведений предъявляется следующими лицами:

– уполномоченными органами государственной власти и органами местного самоуправления в целях выполнения их функций в соответствии с действующим законодательством;

– банками и/или иными организациями, осуществляющими операции с денежными средствами или иным имуществом, в соответствии с Федеральным законом от 07.08.2001 №115-ФЗ «О противодействии легализации [отмыванию] доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма».

1. **ПЕРСОНАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ**
   1. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку личных персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона № 152-ФЗ «О персональных данных». Целью использования персональных данных в данном случае является выполнение условий Договора. Участник долевого строительства также дает свое согласие Застройщику на распространение своих личных персональных данных путем их передачи управляющей компании и всем ресурс снабжающим организациям.
   2. Участник подтверждает, что ознакомлен с целью обработки персональных данных, а именно: с целью выполнения требований действующего законодательства Российской Федерации в сфере хозяйственной деятельности Застройщика, в частности для обеспечения ведения налогового и бухгалтерского учета в соответствии с требованиями и стандартами действующего законодательства, с местом хранения персональных данных, условиями доступа к своим персональным данным, а также всеми правами, предусмотренными Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных».
2. **РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**
   1. В случае невозможности урегулирования, возникшего между Сторонами спора путем переговоров, он подлежит разрешению в претензионном порядке, то есть путем направления Стороной, чьи права, по ее мнению, нарушены второй Стороной, претензии, в которой подробно излагается суть спора и срок для устранения вызвавших его причин.
   2. Стороны согласились, что срок для рассмотрения претензии и ответа на нее составляет 10 [десять] рабочих дней со дня ее получения.
   3. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров, вытекающих из отношений по Договору, они рассматриваются в суде по месту нахождения Застройщика.
3. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.
   2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов регистрирующий орган даст заключение о невозможности государственной регистрации настоящего Договора или оформления прав собственности Участника долевого строительства на условиях Договора по причине каких-либо нарушений или несоответствий действующему законодательству, Стороны обязаны привести взаимоотношения в соответствие с требованиями действующего законодательства, в том числе путем подписания соответствующих документов и получения недостающих документов.
   3. Все ранее подписанные Сторонами документы, предварительные соглашения заявления по предмету Договора, как устные, так и письменные, с момента подписания Договора теряют силу.
   4. Признание недействительным одного из условий или положений Договора не является основанием для признания недействительным любых других условий Договора.
   5. Все уведомления и другие сообщения по Договору являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и вручены получателю под подпись или направлены письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре и получены адресатом. В случае изменения почтового адреса Стороны, такая Сторона обязана незамедлительно уведомить другую Сторону. В случае отказа/уклонения получателя от приема корреспонденции, а равно в случае выбытия получателя из последнего известного адреса без уведомления другой Стороны все уведомления и другие сообщения будут считаться доставленными в день фактической доставки до отделения оператора связи по месту нахождения получателя, указанному в Договоре.
   6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, телефонных номерах, адресах и т.п. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга в течение 5 [пяти] календарных дней со дня такого изменения. Исполнения, совершенные по адресам, указанным в Договоре, до поступления уведомления об их изменении, считаются совершенными надлежащим образом.
   7. До подписания Договора Участник долевого строительства ознакомился со всей документацией, относящейся к Объекту, Участнику понятно содержание данных документов. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций [сетей] [механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг].
   8. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 [трех] оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Эскроу-агента.
   9. Неотъемлемой частью Договора являются приложения:

Приложение №1 – Основные технические характеристики Объекта;

Приложение №2 – Основные технические характеристики Объекта долевого строительства;

Приложение №3 – Форма Акта о реализации Договора участия в долевом строительстве;

Приложение № 4 – Форма Акта приема-передачи.

1. **РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик**

ООО «Специализированный застройщик «Судакское РСУ-1 »

ОГРН 1232200008556 , ИНН 2225229280

Юридический адрес 656031, Алтайский Край, Г.О. ГОРОД Барнаул, г. Барнаул, ул. Челюскинцев, зд. 82, помещ. Н-406

адрес для корреспонденции: пер. Серный, д. 12, г. Судак, Республика Крым, Российская Федерация адрес электронной почты: sz.rsu.sudak@gmail.com телефон:+7[978]8488994

Банковские реквизиты:

Расчетный счет 40702810502000401185

Корреспондентский счет 30101810200000000604

БИК 040173604

Наименование банка:

АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8644 ПАО СБЕРБАНК

Директор

Короленко И.А. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства**

Гражданин Российской Федерации

Телефон:

Электронный адрес:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Приложение №1

к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_ от « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

**Основные технические характеристики Объекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование согласно проекту | Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: Республика Крым,  городской округ Судак Республики Крым, город Судак, переулок Серный,12.  Второй этап строительства, позиция по ГП  №2 (корректировка проекта) |
| Вид | Многоквартирный дом |
| Назначение | Жилое |
| Этажность | 8 этажей |
| Количество этажей включая подземный | 9 этажей |
| Общая площадь | 4884,01 кв.м. |
| Материал наружных стен | газобетон |
| Материал поэтажных перекрытий | Монолитные железобетонные |
| Класс энергоэффективности | В |
| Класс сейсмостойкости | 8 баллов |
| Оборудование придомовой территории | Декоративное плиточное покрытие тротуаров и проездов – 479,9 кв.м. Мягкое покрытие детской площадки 180,3 кв.м. |

**Подписи Сторон**

**Застройщик Участник долевого строительства**

Общество с ограниченной

ответственностью «Специализированный

застройщик «Судакское РСУ-1»

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Короленко И.А./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

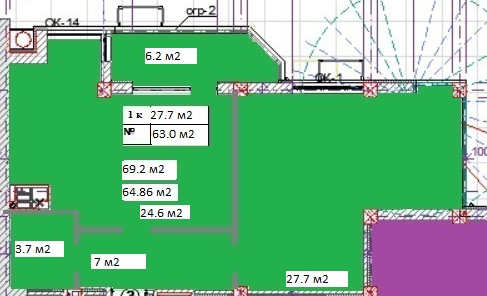
Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_ от « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_2024 г.

**Основные технические характеристики Объекта долевого строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование характеристики | Описание характеристики |
| Назначение | Жилое помещение |
| Строительный номер объекта (№ квартиры) |  |
| Общая проектная площадь, кв.м., |  |
| Общая проектная площадь (без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас) кв.м. |  |
| Жилая проектная площадь, кв.м |  |
| Итого площадь Объекта долевого строительства (с учетом площади балконов, лоджий, веранд, террас без понижающих коэффициентов) кв.м. |  |
| Подъезд |  |
| Этаж |  |
| Количество комнат |  |
| Площадь комнаты, кв.м. |  |
| Площадь кухни,  кв. м |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв.м. |  |
| Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв.м. |  |
| Площадь лоджии (**балконов**) |  |
| Материал межкомнатных перегородок |  |
| Отделка стен, потолка, пола |  |
| Входная дверь |  |
| Межкомнатные двери |  |
| Окна |  |
| Система отопления |  |
| Электроснабжение |  |
| Вентиляция |  |
| Водоснабжение |  |
| Водоотведение |  |
| Приборы учета |  |

**План объекта долевого строительства**



**Схема размещения объекта долевого строительства на плане 7 этажа**



**Подписи Сторон**

**Застройщик Участник долевого строительства**

Общество с ограниченной

ответственностью «Специализированный

застройщик «Судакское РСУ-1»

Директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Короленко И.А./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /

Приложение № 3

к Договору участия в долевом строительстве № 31 от « » 2024 г.

**Форма Акта о реализации Договора участия в долевом строительстве**

Акт

о реализации Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_от \_\_ года

г. Судак «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Судакское РСУ» [ОГРН 1159102020912, ИНН 9108103777, место нахождения: пер. Серный, д. 12, г .Судак, Республика Крым, Российская Федерация]в лице директора Короленко Игоря Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [паспорт серии \_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения, адрес места регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые – «Стороны», а каждый отдельно – «Сторона», составили настоящий Акт о реализации от «\_\_» \_\_\_\_ 201\_ года к Договору участия в долевом строительстве №\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_ года, о нижеследующем:

1. Согласно условиям Договора участия в долевом строительстве №\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_года Участник долевого строительства исполнил свои обязательства по оплате Цены Договора в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [\_\_\_\_\_\_\_\_\_] рублей, исходя из общей приведенной площади \_\_\_\_\_\_кв.м.
2. По итогам проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства на основании данных БТИ окончательная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства составила \_\_\_\_\_ [\_\_\_\_\_] кв.м.Таким образом, Цена Договора составила \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_] рублей.

Во исполнение дополнительного соглашения № \_\_ от \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ года Участник доплатил денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ [\_\_\_\_\_\_\_\_\_] рублей.

1. Стороны подтверждают, что Застройщик и Участник исполнили все свои финансовые и иные обязательства в полном объеме, за исключением обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.
2. С даты подписания настоящего Акта реализации Стороны имущественных и иных претензий друг к другу не имеют, за исключением взаимных обязательств, связанных с приемкой-передачей Объекта долевого строительства.

5. Настоящий Акт реализации является основанием для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Подписи Сторон

**Застройщик Участник долевого строительства**

Общество с ограниченной

ответственностью «Специализированный

застройщик «Судакское РСУ-1»

Директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Короленко И.А./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / /

Форма Акта приема-передачи Сторонами согласована:

**Застройщик Участник долевого строительства**

Общество с ограниченной

ответственностью «Специализированный

застройщик «Судакское РСУ-1»

Директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Короленко И.А./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / /

Приложение №4

к Договору участия в долевом строительстве № от « » 2024 г.

Акт приема-передачи

к Договору участия в долевом строительстве \_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_года

г. Судак «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Судакское РСУ» [ОГРН 1159102020912, ИНН 9108103777, место нахождения: пер. Серный, д. 12, г .Судак, Республика Крым, Российская Федерация]в лице директора Короленко Игоря Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [паспорт серии \_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения, адрес места регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_], именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые – «Стороны», а каждый отдельно – «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства о нижеследующем:

1. Согласно условиям Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ года, Застройщик передал, а Участник принял Объект долевого строительства:

Жилое помещение – \_ - комнатную квартиру № \_\_\_ фактической общей площадью [комнат и помещений вспомогательного использования] \_\_\_\_кв.м., в том числе общей площадью жилых помещений \_\_\_\_кв.м., расположенную на \_\_ этаже \_\_ - этажного жилого многоквартирного дома, входящего в состав \_\_\_\_\_ комплекса по адресу: Республика Крым, г. Судак, пер. Серный, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ [далее – «Квартира»].

Технические характеристики Объекта долевого строительства соответствуют кадастровой выписке о нем.

1. Стороны подтверждают, что техническое состояние Квартиры соответствует требованиям СНиП, проектно-техническим условиям и условиям Договора, отвечает санитарным, противопожарным и другим нормам, в Квартире выполнены все виды работ, предусмотренные Приложением №2 к Договору. Квартира передана Участнику долевого строительства без дефектов и недостатков, находится в состоянии, отвечающем ее функциональному назначению. Участник долевого строительства претензий к качеству Объекта долевого строительства и Застройщику не имеет.
2. По факту подписания настоящего Акта Участник долевого строительства получает ключи от Квартиры.
3. С даты подписания настоящего Акта Стороны подтверждают, что все обязательства по Договору, в том числе финансовые обязательства, считаются исполненными, Стороны имущественных и иных претензий друг к другу не имеют.
4. С момента подписания настоящего Акта в соответствии с условиями Договора и статьи 211 ГК РФ риск случайной гибели и случайного повреждения Квартиры несет Участник долевого строительства.
5. Настоящий Акт является основанием для оформления прав собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Подписи Сторон

**Застройщик Участник долевого строительства**

Общество с ограниченной

ответственностью «Специализированный

застройщик «Судакское РСУ-1»

Директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Короленко И.А./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / /

Форма Акта приема-передачи Сторонами согласована:

**Застройщик Участник долевого строительства**

Общество с ограниченной

ответственностью «Специализированный

застройщик «Судакское РСУ-1»

Директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Короленко И.А./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /