ДОГОВОР №

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

|  |  |
| --- | --- |
| г. Курган | «\_\_» \_\_ 20\_\_ г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГК Атлант»** (ИНН: 7203455253, ОГРН: 1187232019325, КПП:720301001, местонахождение: 625051, Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, ул. Пермякова, д. 57, офис 6), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице директора **Сергеева Евгения Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_гр. Российской Федерации **\_\_\_\_\_\_,** года рождения, паспорт:\_\_\_, выдан\_\_\_ года\_\_\_, код подразделения\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу:\_\_\_, электронная почта:\_\_, телефон:\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

1.1. Договор заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве).

1.2. Основанием для заключения Договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома от 26.01.2024 г. за №45-45:25-6-2024, орган выдачи: Администрация города Кургана (далее - Разрешение на строительство).

1.2.2. Право собственности на земельный участок с кадастровым номером: 45:25:070105:163, категория земель – земли населенных пунктов – для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (далее - Земельный участок), зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области от 24.01.2023 года, за номером регистрации:45:25:070105:163-45/051/2023-10. Основание возникновения права собственности Застройщика на земельный участок: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 16.01.2023 года, зарегистрированный 24.01.2023 г. за номером государственной регистрации 45:25:070105:163-45/051/2023-10.

1.2.3. Проектная декларация № 45-000231 опубликована 28.03.2024 года в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте наш.дом.рф.

1.2.4. Проектная документация шифр 0803-23 разработана ООО «Профтехпроект» (ИНН:4501195245/ОГРН:1144501004262).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «Многоэтажный многоквартирный жилой дом расположенный по адресу: г. Курган, ул. Коли Мяготина, 34б. Корпус 1, корпус 2, корпус 3» (далее - Объект, Жилой дом), в соответствии с проектной документацией и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Строительство Жилого дома Застройщик ведет на земельном участке с кадастровым номером 45:25:070105:163, площадью - 12 881 кв.м.

2.3. Основные характеристики Жилого дома, согласно проектной документации, приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

2.4. Объект долевого строительства, согласно проектной документации:

квартира №\_\_, назначение: жилое, состоящая из\_\_\_комнат(ы), этаж:\_\_\_, по адресу:\_\_\_, подъезд\_\_\_, общей приведенной площадью - \_\_\_(\_\_) кв.м., а также доля в общем имуществе Объекта, пропорционально размеру общей площади указанного жилого помещения.

Характеристики и план Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

2.4.1. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования и площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти (для лоджий - 0,5; балконов, террас - 0,3), указанная в проектной документации на строительство Жилого дома и составляет - \_\_кв.м. (в том числе, площадь лоджии/балкона с учетом понижающего коэффициента):

|  |  |
| --- | --- |
| Примерная проектная площадь квартиры | кв.м. |
| Площадь лоджии | кв.м. |
| Площадь лоджии №2 | кв.м. |
| Площадь лоджии с учетом понижающего коэффициента | кв.м. |
| Площадь лоджии №2 с учетом понижающего коэффициента | кв.м. |
| Площадь балкона | кв.м. |
| Площадь балкона №2 | кв.м. |
| Площадь балкона с учетом понижающего коэффициента | кв.м. |
| Площадь балкона №2 с учетом понижающего коэффициента | кв.м. |

2.4.2. Участник долевого строительства уведомлен, что после ввода Жилого дома в эксплуатацию, при постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет, общая площадь жилого помещения, вносимая в государственный кадастр недвижимости (фактическая площадь), не включает площадь таких помещений вспомогательного использования как балконы, лоджии, веранды и террасы.

2.4.3. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с данными, приведенными в проектной документации, в связи, с чем носит ориентировочный характер и может подлежать корректировке после проведения кадастровых работ по Объекту долевого строительства уполномоченными лицами. Окончательная площадь указывается в передаточном акте.

2.4.4. В случае существенного изменения проектной документации строящегося Объекта долевого строительства, в том числе, превышения более чем на 5% допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства может расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке.

2.4.5. В случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 2% по данным органов технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2. Договора. Изменение общей площади и (или) общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимаются.

2.4.6. В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 2% по данным органов технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2. Договора.

2.5. После окончания строительства Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства, Объект долевого строительства, указанный в п. 2.4. настоящего Договора, качество которого соответствует условиям Договора либо, при отсутствии или неполноте условий такого договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, а Участник долевого строительства приобретает в собственность Объект долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора составляет \_\_\_(\_\_) **рублей \_\_копеек**, рассчитывается как произведение общей приведенной площади Объекта долевого строительства (суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 и (или) площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3, установленными Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения»), которая составляет \_\_\_**м2** и цены единицы общей приведенной площади жилого помещения, составляющей \_\_\_(\_\_) **рублей \_\_копеек.** Стоимость Объекта долевого строительства является твердой.

3.3. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных положениями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк России), место нахождения: Российская Федерация, г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8 800 200 57 03.

Депонент: \_\_\_\_

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГК Атлант».

Депонируемая сумма: \_\_(\_\_) **рублей**.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств не может превышать более чем на 6 (Шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоэтажного многоквартирного жилого дома. По заявлению Участника долевого строительства срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении шести месяцев, но не более чем на два года.

3.4. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

3.6. Днем внесения платежа является день поступления денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с имеющейся проектной документацией.

**Плановый срок окончания строительства Объекта – 30.11.2025 года.**

В случае внесения изменений в разрешительную и (или) проектную документацию, принятия правовых актов (в том числе предписаний) органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, сроки окончания строительства Объекта и его ввода в эксплуатацию изменяются в сторону увеличения.

4.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию после надлежащего исполнения обязательств со стороны государственных органов и организаций, уполномоченных на выдачу соответствующих разрешений и иной необходимой для этого документации, согласно действующему законодательству.

4.1.3. После окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту в течение 6 (Шести) месяцев после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Сообщение должно содержать информацию о необходимости принятия Объекта долевого строительства в установленный срок Участником долевого строительства и о последствиях уклонения /отказа от подписания передаточного акта Объекта 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.

4.1.4. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

**4.2. Застройщик имеет право:**

4.2.1. Завершить строительство Объекта и осуществить ввод его в эксплуатацию ранее плановых сроков.

4.2.2. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, ранее сроков, предусмотренных Договором, но не ранее дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.2.3. Без согласования с Участником долевого строительства вносить любые изменения в проектную документацию, в том числе в части количества квартир, этажности, материалов строительства, инженерного оборудования, благоустройства, архитектурных и конструктивных решений. При этом корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не читаются недостатками. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, недостатками не считаются.

4.2.4. Осуществить раздел, объединение, перераспределение или иное образование земельного участка из земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома, в течение срока строительства Жилого дома.

4.2.5. При уклонении / отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, указанный в п. 4.3.2. Договора, по истечении двух месяцев, со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить и направить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, после чего Объект долевого строительства считается переданным Участнику долевого строительства; обязательства Застройщика по передаче – исполненными; риск случайной гибели Объекта долевого строительства - перешедшим к Участнику долевого строительства. При этом днем передачи Объекта долевого строительства считается день составления одностороннего передаточного акта.

Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 статьи 8 Закона о долевом строительстве, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

**4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

4.3.1. В срок, предусмотренный п. 3.3 Договора, внести денежные средства на эскроу-счет для уплаты цены Договора.

4.3.2. Принять от Застройщика по передаточному акту Объект долевого строительства после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, в течение семи рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче. В случае уклонения/отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по двустороннему передаточному акту, Застройщик вправе составить передаточный акт в одностороннем порядке и направить его в адрес Участника долевого строительства, после чего Объект долевого строительства считается переданным Участнику долевого строительства.

4.3.3. Нести все затраты по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства, а также нести все риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, с момента приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту.

4.3.4. Участник долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства и производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства без письменного согласия Застройщика. При нарушении указанного пункта Участником долевого строительства, риск правовых последствий, в том числе, при изменении площади Объекта долевого строительства, а также его вспомогательных и летних помещений, изменении технических, эксплуатационных и потребительских характеристик, несет Участник долевого строительства.

4.3.5. Произвести все необходимые и зависящие от него действия для государственной регистрации настоящего Договора, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3.6. Участник долевого строительства уведомлен, что настоящий Договор подлежит передаче на государственную регистрацию в регистрирующий орган Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней, с даты подписания настоящего Договора. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежей на счет эскроу в счет оплаты цены Договора Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru сканированную копию настоящего Договора с отметкой регистрирующего органа.

4.3.7. Нести расходы в своей части, необходимые для регистрации настоящего Договора, регистрации изменений настоящего Договора и уступки прав требований по Договору в регистрирующем органе и регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.3.8. Обязуется письменно извещать Застройщика об изменении адреса, в том числе адреса для отправки корреспонденции, замене удостоверяющих личность документов и иных данных, являющихся существенными, в целях надлежащего исполнения обязательств по Договору, в течение 5 (Пяти) дней с момента изменения.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства направить Застройщику претензию об устранении выявленных недостатков в течении 10 (Десяти) рабочих дней, исчисляемых со дня обнаружения недостатков.

4.4.2. Ознакомиться с проектной декларацией в бумажном варианте у Застройщика по адресу: Курганская область, город Курган, ул. Кирова, д. 45, помещение 45/1, в электронном варианте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте наш.дом.рф.

4.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента внесения депонируемой суммы на эскроу-счет в полном объеме в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки

5.4. Просрочка внесения единовременной депонируемой суммы на эскроу-счет Участником долевого строительства более чем на два месяца, или систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения депонируемой суммы частями (при предоставлении рассрочки на внесение депонируемой суммы), то есть нарушение срока внесения депонируемой суммы более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения части депонируемой суммы в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном [статьей 9](consultantplus://offline/ref=28187CFAA7E8475AB3EAAE79907F6720846334F16D610289549663464685540B64CFE75B0BCC09686DRDN) Закона о долевом строительстве.

5.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока приемки Участником долевого строительства Объекта долевого строительства от Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

5.7. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта Объекта долевого строительства, на Участника долевого строительства (наследника Участника долевого строительства) возлагаются обязательства, установленные п. 4.3.3. настоящего Договора.

5.8. 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), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой Российской Федерации.

5.9. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с момента наступления обстоятельств сообщить другой стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

5.10. Неуведомление или несвоевременное уведомление не лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по Договору.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Указанный срок не распространяется на отделочные работы, а также на внутренние коммуникации, приборы и оборудование, комплектующие для которых их изготовителем установлен самостоятельный гарантийный срок меньшей продолжительностью (сантехническое оборудование, отделочные материалы, работы и пр.)

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в срок, согласованный сторонами, но не более срока, установленного действующим законодательством РФ.

6.4. В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию настоящего Договора, копию передаточного акта на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования. При этом Участник долевого строительства обязан обеспечить Застройщику доступ в Объект долевого строительства в согласованную дату, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты обращения, для осмотра, а также для устранения недостатков на все время, необходимое для выполнения соответствующих работ.

6.5. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли после изменения Участником долевого строительства конструктивных элементов Объекта долевого строительства и (или) замены, реконструкции инженерных коммуникаций, оборудования, а также вследствие нормального износа такого объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта либо его частей либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Закона о долевом строительстве, п. 5.4. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Закона о долевом участии, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, путем направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 Закона о долевом строительстве, п. 5.3. настоящего Договора, денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, подлежат возврату.

7.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

-неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок более чем на два месяца;

-если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- в иных установленных Законом о долевом участии или Договором случаях.

7.3. По требованию Участника долевого строительства Договор, может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося Объекта долевого строительства;

-изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоэтажного многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости;

- в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

7.4. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом о долевом участии в строительстве требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться сторонами путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.2. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности спора.

8.3. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Претензии рассматриваются только в письменном виде в течение 30 (Тридцати) дней со дня их поступления. Претензии могут быть направлены заказными письмами с уведомлением о вручении, либо вручаются лично.

8.4. Односторонний отказ от исполнения Договора не допускается, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

8.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые после государственной регистрации являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.6. Подписывая Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с информацией, касающейся проекта строительства Жилого дома, проектной декларацией, в том числе, с изменениями и дополнениями, информацией о Застройщике.

8.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства, для целей заключения с Застройщиком настоящего Договора и его последующего исполнения, предоставления информации об услугах Застройщика, дает свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных».

Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу, а также предоставление персональных данных в управляющую компанию и обработка этих данных управляющей компанией в целях проведения первого собрания собственников многоквартирного дома.

Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (Пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.9. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.10. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи сторон:

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Сергеев Евгений Владимирович/

**Участник(и) долевого строительства:** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |
| --- |
| **${contacts.name\_100}**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (ФИО, подпись) |

Приложение №1

К договору \_\_ участия в долевом строительстве от « » \_\_\_\_ г.

г. Курган

ХАРАКТЕРИСТИКА И ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Местоположение Объекта долевого строительства: \_\_\_, помещение № \_\_\_.

2. Количество комнат помещений – \_\_\_

3. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства составляет \_\_ кв.м. и состоит:

|  |  |
| --- | --- |
| Примерная проектная площадь квартиры | кв.м. |
| Площадь лоджии | кв.м. |
| Площадь лоджии №2 | кв.м. |
| Площадь лоджии с учетом понижающего коэффициента | кв.м. |
| Площадь лоджии №2 с учетом понижающего коэффициента | кв.м. |
| Площадь балкона | кв.м. |
| Площадь балкона №2 | кв.м. |
| Площадь балкона с учетом понижающего коэффициента | кв.м. |
| Площадь балкона №2 с учетом понижающего коэффициента | кв.м. |

4. Месторасположение Объекта долевого строительства: этаж – \_\_(\_\_), \_\_ (\_\_) подъезд;

5. Доля в праве собственности на общее имущество многоэтажного многоквартирного жилого дома пропорциональна размеру общей площади квартиры.

6. Комплектация квартиры включает: установку входной двери, окна из ПВХ профилей (двухкамерный стеклопакет), приборов учета (счетчики) горячей и холодной воды, электрической энергии.

7. Здание с перекрестно-стеновой конструктивной схемой, с несущими наружными и внутренними стенами из крупнопанельных железобетонных конструкций. Наружными несущими конструкциями служат трехслойные стеновые панели толщиной 350 мм. Внутренние несущие конструкции железобетонные стеновые панели заводского изготовления толщиной 160 мм. Перекрытия – сборные из железобетонных плит заводского изготовления 160 мм. Лестницы – сборные железобетонные марши и площадки. Перегородки – из ячеистобетонных блоков на клеевом составе. Кровля безрулонная, из кровельных железобетонных панелей, с внутренним водостоком. Фундамент здания – свайные ленты с монолитным железобетонным ростверком, стены подземной части здания – железобетонные цокольные панели заводского изготовления толщиной 350 мм.

8. Предусмотрено обеспечение электроснабжением, водоснабжением, канализацией – от городских центральных сетей. Теплоснабжение - от газовой котельной.

Приложение №2

К договору \_\_ участия в долевом строительстве от « » \_\_\_\_\_\_\_ г.

г. Курган

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА (ЖИЛОГО ДОМА) СОГЛАСНО ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Объект состоит из трех корпусов, которые имеют следующие характеристики:

Корпус 1. Здание трехсекционное, количество этажей – 11 (в том числе подвал). Конструктивная схема здания – перекрестно-стеновая, с несущими наружными и внутренними стенами из крупнопанельных железобетонных конструкций. Наружными несущими конструкциями служат трехслойные стеновые панели толщиной 350 мм. Внутренние несущие конструкции железобетонные стеновые панели заводского изготовления толщиной 160 мм. Перекрытия – сборные из железобетонных плит заводского изготовления 160 мм. Лестницы – сборные железобетонные марши и площадки. Перегородки – из ячеистобетонных блоков на клеевом составе. Кровля безрулонная, из кровельных железобетонных панелей, с внутренним водостоком. Фундамент здания – свайные ленты с монолитным железобетонным ростверком, стены подземной части здания – железобетонные цокольные панели заводского изготовления толщиной 350 мм.

Общая площадь Корпуса 1 – 8138,5 м2. Класс энергоэффективности здания - В. Сейсмостойкость-квалификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах характеризующихся зон, сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП14.13330.2018 «СНиП II-7-81\* Строительство в сейсмических районах», утвержденный приказом Минстроя России от 24.05.2018 г. №309/пр).

Количество квартир – 119.

В соответствии с проектной документацией в состав общего имущества Корпуса 1, войдут:

подвал, лестничные клетки, комнаты уборочного инвентаря, колясочная, ИТП, электрощитовая, тамбура, чердак.

Корпус 2. Здание четырехсекционное, количество этажей – 11 (в том числе подвал). Конструктивная схема здания – перекрестно-стеновая, с несущими наружными и внутренними стенами из крупнопанельных железобетонных конструкций. Наружными несущими конструкциями служат трехслойные стеновые панели толщиной 350 мм. Внутренние несущие конструкции железобетонные стеновые панели заводского изготовления толщиной 160 мм. Перекрытия – сборные из железобетонных плит заводского изготовления 160 мм. Лестницы – сборные железобетонные марши и площадки. Перегородки – из ячеистобетонных блоков на клеевом составе. Кровля безрулонная, из кровельных железобетонных панелей, с внутренним водостоком. Фундамент здания – свайные ленты с монолитным железобетонным ростверком, стены подземной части здания – железобетонные цокольные панели заводского изготовления толщиной 350 мм.

Общая площадь Корпуса 2 – 10607,7 м2. Класс энергоэффективности здания - В. Сейсмостойкость-квалификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах характеризующихся зон, сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП14.13330.2018 «СНиП II-7-81\* Строительство в сейсмических районах», утвержденный приказом Минстроя России от 24.05.2018 г. №309/пр).

Количество квартир – 160.

В соответствии с проектной документацией в состав общего имущества Корпуса 2 войдут:

подвал, лестничные клетки, комнаты уборочного инвентаря, колясочная, ИТП, электрощитовая, тамбура, чердак, межквартирные коридоры.

Корпус 3. Здание трехсекционное, количество этажей – 11 (в том числе подвал). Конструктивная схема здания – перекрестно-стеновая, с несущими наружными и внутренними стенами из крупнопанельных железобетонных конструкций. Наружными несущими конструкциями служат трехслойные стеновые панели толщиной 350 мм. Внутренние несущие конструкции железобетонные стеновые панели заводского изготовления толщиной 160 мм. Перекрытия – сборные из железобетонных плит заводского изготовления 160 мм. Лестницы – сборные железобетонные марши и площадки. Перегородки – из ячеистобетонных блоков на клеевом составе. Кровля безрулонная, из кровельных железобетонных панелей, с внутренним водостоком. Фундамент здания – свайные ленты с монолитным железобетонным ростверком, стены подземной части здания – железобетонные цокольные панели заводского изготовления толщиной 350 мм.

Общая площадь Корпуса 3 – 8508,6 м2. Класс энергоэффективности здания - В. Сейсмостойкость-квалификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах характеризующихся зон, сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП14.13330.2018 «СНиП II-7-81\* Строительство в сейсмических районах», утвержденный приказом Минстроя России от 24.05.2018 г. №309/пр).

Количество квартир – 119.

В соответствии с проектной документацией в состав общего имущества Корпуса 3 войдут:

подвал, лестничные клетки, комнаты уборочного инвентаря, колясочная, ИТП, электрощитовая, тамбура, чердак, межквартирные коридоры.