**ДОГОВОР**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №**

Город Сарапул Удмуртской Республики

« »\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ две тысячи двадцать четвертого года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строим Вместе Сарапул»,** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Дубатовки Игоря Сигизмундовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и
 **Ф.И.О.** ,…года рождения, зарегистрированный по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Понятия, применяемые в настоящем договоре, означают следующее:

**«Застройщик»** - юридическое лицо, имеющее на праве собственности и/или аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

**«Объект долевого строительства»** - жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по Договору после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**«Общая жилая площадь квартиры»** - сумма площадей всех жилых комнат квартиры.

**«Общая площадь квартиры»** - сумма площадей ее помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

 **«Общая приведенная площадь квартиры»** - сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов, террас – 0,3, для холодных кладовых– 1,0.

 **«Общая площадь квартиры без понижающих коэффициентов»** - сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов и холодных кладовых, веранд и террас, подсчитываемых без понижающих коэффициентов.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие Участника долевого строительства в финансировании строительства Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями расположенного на земельном участке с кадастровым номером 18:30:000205:44 по адресу: Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Труда. Коммерческое название ЖК «Новый горизонт» (далее - Жилой дом). Застройщик обязуется силами третьих лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства **в собственность**, указанный в пункте 2.2 договора, Участнику долевого строительства.

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в указанные в договоре сроки. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.2 договора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

|  |  |
| --- | --- |
| Количество этажей | 8-6-4 |
| Этажность многоквартирного дома | 7-5-3 |
| Общая площадь дома, кв.м. | 13 903.33 |
| Материал наружных стен дома и каркаса объекта | С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов  |
| Материал поэтажных перекрытий дома | Монолитный железобетон |
| Класс энергоэффективности дома | В |
| Сейсмостойкость дома | 6 |
| Подъезд |  |
| Этаж |  |
| Условный номер квартиры |  |
| Количество жилых комнат |  |
| Площадь жилых комнат, кв. м |  |
| Общая жилая площадь квартиры, кв. м. |  |
| Площадь вспомогательных помещений, в кв.м.: |  |
| Площадь прихожей, кв.м. |  |
| Площадь гардероба, кв.м. |  |
| Площадь кухни-ниши, кв.м. |  |
| Площадь санузла, кв.м. |  |
| Общая площадь квартиры, кв. м. |  |
| Количество лоджий, балконов, террас шт. |  |
| Площадь лоджии, балкона, террасы с понижающим коэффициентом, кв.м. |  |
| Общая приведенная площадь квартиры, кв. м. |  |
| Общая площадь квартиры без понижающих коэффициентов, кв.м. |  |

2.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, обозначен на Плане Объекта долевого строительства (Приложение № 2, Приложение №3) и будет представлять собой жилое помещение в многоквартирном жилом доме со следующими характеристиками:

2.3. Указанные в пункте 2.2 настоящего Договора площади и номер Объекта долевого строительства являются условными и подлежат уточнению после проведения инвентаризации органами государственной технической инвентаризации и учета недвижимого имущества.

2.4. Стороны признают, что после завершения строительства многоквартирного дома сумма фактических значений общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии (й) и (или) балконов, террас (с понижающими коэффициентами), определяемых по результатам государственной технической инвентаризации, может отличаться от общей приведенной площади Объекта долевого строительства от указанной в пункте 2.2. настоящего договора.

2.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства не заложены, в споре и под запретом (арестом) не состоят, правами третьих лиц не обременены.

2.6. Плановый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию **1 квартал 2026 г.** Застройщик вправе закончить строительство Жилого дома в более ранний срок. В случае принятия органом исполнительной власти в период действия настоящего Договора решения об изменении срока окончания строительства Жилого дома срок, установленный в настоящем пункте, изменяется в соответствии с решением органа исполнительной власти.

 **3.ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ** 3.1.Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Цена Договора) на момент заключения Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Вышеуказанная стоимость является окончательной и изменению не подлежит.

3.2. Оплата Цены Договора производится в следующем порядке:

3.2.1. Сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**подлежит выплате Участником долевого строительства за счет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.

3.2.2. Сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** подлежит выплате за счет **собственных средств** Участника долевого строительства в срок не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

3.2.3. Сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** подлежит выплатеза счет кредитных средств, предоставляемых \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в срок не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

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 Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик» ИНН 7736249247**).

3.3. Расчеты по Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (в лице Удмуртского отделения №8618, зарегистрированный Центральным банком Российской Федерации 20 июня 1991г. № 1481, основной государственный регистрационный номер 1027700132195, дата внесения записи 16 августа 2002 г., юридический адрес: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 426000, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Красная, д.105 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)*,* на следующих условиях:

 **Депонент: ФИО**

 **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (в лице Удмуртского отделения №8618, зарегистрированный Центральным банком Российской Федерации 20 июня1991г. № 1481, основной государственный регистрационный номер 1027700132195,дата внесения записи 16 августа 2002 г., место нахождения юридический адрес: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19,почтовый адрес: 426000, Удмуртская Республика, г.Ижевск, ул. Красная, д.105 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)) тел. 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских, email: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru.

**Бенефициар:** **Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Строим Вместе Сарапул» (ООО СЗ «Строим Вместе Сарапул»), адрес места нахождения: 427960, Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Степана Разина,д.37а, пом.13,14; ОГРН: 1231800005524, ИНН 1838027228.

**Предмет:** для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены настоящего Договора в отношении указанного в пункте 2.1. настоящего Договора жилого дома, в целях передачи Эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 статьи 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ.

Срок условного депонирования денежных средств: не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации **–1 квартал 2026 года.** Застройщик вправе закончить строительство Жилого дома в более ранний срок**.**

Срок внесения денежных средств на счет эскроу фактически не должен оказаться ранее срока оплаты по ДДУ и выдачи кредитных средств).

Размер депонируемой суммы **–** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

Основания перечисления Застройщику(бенефициару) депонированной суммы - разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

Все расходы, связанные с открытием и обслуживанием указанного счета эскроу Участник долевого строительства несет за свой счет.

Участник долевого строительства не вправе вносить денежные средства по договору участия в долевом строительстве до момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Удмуртской Республике.

Оплата цены Договора производится до ввода объекта в эксплуатацию (ч. 2 ст. 15.4 214-ФЗ).

3.4. При расхождении **более 5 (пяти) процентов** фактической площади квартиры по результатам государственной технической инвентаризации (общая площадь квартиры, указанная в техническом паспорте плюс площадь лоджий с коэффициентом 0,5 и балконов, террас с коэффициентом 0,3 и холодные кладовые с коэффициентом 1,0) с общей приведенной площадью квартиры, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, Стороны производят перерасчет цены Договора за всю площадь свыше указанных 5% , исходя из стоимости 1 квадратного метра, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора.

3.5. При расхождении **менее 5 (пяти) процентов** фактической площади квартиры по результатам государственной технической инвентаризации (общая площадь квартиры, указанная в техническом паспорте плюс площадь лоджий с коэффициентом 0,5 и балконов, террас с коэффициентом 0,3 и холодные кладовые с коэффициентом 1,0) с общей приведенной площадью квартиры, указанной в пункте 2.2, настоящего договора, Стороны не производят перерасчет цены Договора пропорционально изменению площади.
 3.6. Платежи по Договору осуществляются в рублях. При этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление финансовых документов, подтверждающих факт перечисления указанных средств на счет эскроу открываемый в уполномоченном Банке.
 3.7. В случае недостаточного финансирования строительства (в том числе строительства инженерных систем жизнеобеспечения и благоустройства территории) со стороны Участников долевого строительства недостаток средств компенсируется Застройщиком. Экономия при строительстве в виде разницы между суммой средств, полученной от Участников долевого строительства, и фактическими капитальными затратами по строительству (в том числе по строительству инженерных систем жизнеобеспечения и благоустройству территории, но не исключительно) после ввода Жилого дома в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства, остается у Застройщика и относится к его услугам.

 **4.ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

 4.1.Застройщик обязан:

 4.1.1. Не позднее **30.07.2026 года передать** Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, установленных разделом 3 Договора. К Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

Время и сроки передачи Объекта долевого строительства указываются в уведомлении, направляемом Участнику долевого строительства по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, либо по адресу электронной почты, указанному в настоящем Договоре.

 4.1.2. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора и (или) требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшее к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иные недостатки, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

 4.1.3. Застройщик вправе внести в Объект долевого строительства незначительные архитектурные и структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в Приложении № 1 к Договору или проектной документации, на аналогичные по качеству при условии, что Объект долевого строительства будет отвечать требованиям соответствующих СНиПов и ГОСТов, технических регламентов и т.п. Предельные отклонения поверхностей должны соответствовать показателям таблицы № 7.4 СП 71.13330.2017 при простой штукатурке.

 4.1.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

 4.2.Участник долевого строительства обязан:

 4.2.1. Произвести полную и своевременную оплату Цены Договора в порядке, предусмотренном пунктами 3.2., 3.3. настоящего Договора.

 4.2.2. До подписания Акта приема-передачи произвести все взаиморасчеты с Застройщиком согласно пункту 3.4, пункту 3.5. настоящего Договора.
 4.2.3. Сообщать Застройщику письменно о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменения адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., в срок не позднее 7(семи) дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику убытки.

 4.2.4. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект долевого строительства в срок не более 7 рабочих дней с момента получения уведомления, направляемого Участнику долевого строительства согласно пункту 4.1.1 настоящего Договора.
 Уведомление считается полученным участником долевого строительства:

а) в случае получения его лично под расписку - в день вручения уведомления;

б) в случае получения Застройщиком документа оператора почтовой связи о вручении уведомления – в день вручения уведомления;

в) в случае возврата заказного письма в связи с отказом участника долевого строительства от его получения – в день проставления отметки об отказе от получения уведомления;

г) в случае возврата заказного письма в связи отсутствием участника по указанному в пункте 4.1.1. почтовому адресу – в день проставления отметки об отсутствии участника по указанному адресу;

д) в случае возврата уведомления по истечению срока хранения - в дату истечения срока хранения указанную оператором почтовой связи.

 4.2.4.1. В случае неявки Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства в указанный в уведомлении срок без предварительного письменного согласования с Застройщиком или отказа принять Объект долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства, при этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

В случае непринятия (уклонения от принятия) Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, по истечении 7 (Семи) рабочих дней с момента, когда уведомление считается полученным согласно пункту 4.2.4 настоящего Договора, бремя содержания признается перешедшим к Участникам долевого строительства.

4.2.5. Нести риск случайной гибели Объекта долевого строительства с момента приемки Объекта долевого строительства.

4.2.6. Осуществить действия, необходимые для регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Застройщик и Участник долевого строительства.

4.2.7. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, включая подготовку полного комплекта необходимых для этого документов. По соглашению сторон за отдельную плату Застройщик оказывает Участнику долевого строительства услуги по государственной регистрации Договора и права собственности на Объект долевого строительства за счет Участника долевого строительства.

4.2.8. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переоборудование в Объекте долевого строительства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Перепланировка/переоборудование Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства строго в установленном действующим законодательством порядке и **с согласия Банка**.

4.2.9.При передаче Объекта долевого строительства в пользование Участнику долевого строительства до момента регистрации права его собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства в случае аварий внутренних сетей обязан принимать все необходимые меры по ликвидации аварий и устранению их последствий и возмещению ущерба за свой счет.

4.2.10. С момента подписания сторонами Акта приема-передачи у Участника долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Порядок и сроки внесения платежей устанавливаются на основании договора, заключаемого с управляющей компанией.

4.2.11.Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме Цены Договора (в том числе согласно пункту 3.4, пункту 3.5 настоящего Договора) и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2.12. Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор в письменном виде, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.

 **5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ, ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1.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.

5.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения Цены Договора настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством. При этом у Застройщика возникает право на возмещение расходов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике, а также право на возмещение убытков, вызванных таким расторжением.

5.3. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

5.4. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого

строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

5.5. В случае нарушения Застройщиком обязательств по Договору он несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_

 При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в документах эскроу-счета указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств. В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

 **6.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1.В случае наступления форс-мажорных обстоятельств, в том числе обстоятельств непреодолимой силы, издания или отмены актов органов государственной власти и управления, повлекших вредные последствия для выполнения условий Договора, а равно введения чрезвычайного или военного положения в РФ, Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником долевого строительства согласно пункту 3.3. настоящего Договора.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет:

-на места общего пользования (за исключением технологического и инженерного оборудования) - 5 (пять) лет со дня подписания первого акта передачи любого из объектов долевого строительства по многоквартирному дому;

-на объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования)– 5 (пять) лет с момента подписания Акта приема- передачи Объекта долевого строительства.

6.3.1.Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3(три) года со дня подписания первого акта передачи любого из объектов долевого строительства по многоквартирному дому.

6.3.2.На прочие элементы, не являющиеся технологическим и инженерным оборудованием, гарантийный срок соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

6.4.Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику обоснованные требования об устранении выявленных в течение гарантийного срока недостатков (дефектов), которые должны быть устранены Застройщиком в течение 45 календарных дней, а в случае необходимости проведения независимой экспертизы недостатков (дефектов) – в течение 90 календарных дней с момента получения от Участника долевого строительства письменного уведомления (претензии) с требованиями об их устранении. Данные сроки могут быть увеличены по согласованию сторон в связи с сезонностью работ по устранению недостатков (дефектов) либо их особой сложностью.

6.5.Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей (включающего в себя истечение сроков службы элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий), нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.6.Участник долевого строительства дает свое согласие:

-в период строительства жилого дома и передачи объектов долевого строительства на образование, раздел, формирование части(-ей),выдел, объединение, перераспределение, постановку на государственный кадастровый учет земельного участка, учет изменений земельного участка, внесение изменений в сведения о земельном участке, занятого строящимся многоквартирным жилым домом, и заключение (изменение) договора аренды, соглашений сформированного земельного участка, в целях дальнейшего формирования и передачи в общедолевую собственность собственникам (участникам долевого строительства) земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства, и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома;

-на установление (изменение) разрешенного использования земельного участка (участков), согласно карте градостроительного зонирования г. Сарапула в соответствии с действующими «Правилами землепользования и застройки города Сарапула»;

-на прекращение ипотеки в пользу Участника долевого строительства на образовавшиеся в вышеуказанных случаях земельные участки (при условии установленной пунктом 1 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства ипотеки права аренды участка, предназначенного для строительства многоквартирного дома, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, на который у Участника долевого строительства возникает право собственности);

-на регистрацию права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства (многоквартирный дом);

-на установление (изменение) разрешенного использования земельных участков согласно карте градостроительного зонирования г. Сарапула в соответствии с действующими «Правилами землепользования и застройки города Сарапула»;

-на передачу в залог банку права собственности на объект незавершенного строительства, права аренды (собственности) земельного участка в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома (домов);

-на разработку (корректировку) проекта планировки и межевания территории, включающей в себя земельный участок на котором ведется строительство жилого дома;

-на получение арендатором (собственником) земельного участка разрешения на строительство и строительство объектов в соответствии с проектом планировки и межевания территории, утвержденным Распоряжением Правительства УР.

6.7. Участник долевого строительства уведомлен о том, что земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, предоставлен для строительства жилого дома в соответствии с проектом планировки и межевания территории, утвержденным Постановлением Администрации г. Сарапула или Распоряжением Правительства Удмуртской Республики. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел Земельного участка, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект.

6.8. Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию Объекта направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о Земельном участке, на котором производится строительство Объекта. Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и возвратить Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к настоящему Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к настоящему Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в настоящем Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

6.9.Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед Банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от Банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Федерального закона № 214-ФЗ и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ.

6.10.До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно- телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Наш.Дом.РФ.

6.11.Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку своих персональных данных как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств, т.е. на совершение в том числе следующих действий: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, а также в целях осуществления проверки достоверности и полноты информации об Участнике долевого строительства, в целях исполнения настоящего договора и в иных целях, установленных законодательством и настоящим согласием, передачу персональных данных лицам, органам и организациям.

Перечень персональных данных Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество; паспортные данные или данные иного документа, удостоверяющего личность; гражданство; дата рождения; место рождения; место жительства (адрес регистрации); место жительства (адрес фактический); номера телефонов; номера банковских счетов и иные банковские реквизиты; личная подпись; фотография на копии документа, удостоверяющего личность; учёт в налоговых органах и в органах государственных внебюджетных фондов; имущественное положение (документы, подтверждающие право собственности Участника долевого строительства, доходы (документы, подтверждающие уплату дивидендов, распределение прибыли в пользу Участника долевого строительства и т.п.); трудовая деятельность (должность).

6.12. Подпись Участника долевого строительства в настоящем Договоре/либо лица, действующего от его имени, подтверждает согласие на передачу персональных данных Участника долевого строительства или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Участника, управляющей организации, с которой у Застройщика будет заключен договор на управление Многоквартирным домом на основании п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, и обработку персональных данных указанными лицами. Участник соглашается с тем, что обработка его персональных данных Застройщиком и управляющей организацией Многоквартирного дома, необходима для реализации целей, связанных с исполнением настоящего Договора и эксплуатацией Многоквартирного дома

6.13. Обработка персональных данных прекращается по достижении цели обработки или прекращении обязательств по заключённым договорам.

6.14. Согласие на обработку персональных данных действует в течение всего срока обработки персональных данных. Обязанность предоставления персональных данных устанавливается действующим законодательством, нормативными актами Общества и договорами, заключаемыми Участником долевого строительства и Обществом. Общество обязано обеспечить конфиденциальность персональных данных Участника и безопасность персональных данных при их обработке.

#  7.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1.Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации.

При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. С момента государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования одновременно с регистрацией настоящего Договора в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Кредитором договор о залоге прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. На основании ст.77.2 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки завершенный строительством Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Кредитора. Залогодержателем завершенного строительством Объекта долевого строительства является Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Стороны обязуются уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, а также о его расторжении по любым основаниям, за исключением его надлежащего исполнения, в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения/расторжения Договора с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.

7.2.Условия Договора также применяются к отношениям Сторон, возникшим с момента подписания Договора до его государственной регистрации. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

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

7.4. С момента подписания настоящего Договора все предыдущие договоренности и условия, касающиеся предмета данного Договора (устные, письменные, в виде рекламных предложений), теряют силу.

7.5. Все споры и разногласия по настоящему Договору решаются Сторонами путем переговоров с подписанием, при необходимости, соответствующего дополнительного соглашения.

Приложения к настоящему договору:

№1 Перечень выполняемых работ и используемых материалов внутренней отделки жилых помещений.

№ 2 План квартиры.

№3 План этажа.

**8.АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик
ООО Специализированный Застройщик «Строим Вместе Сарапул»**

Юр.адрес: 427960, Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Степана Разина, д.37а, пом.13,14.

Почтовый адрес: 427960, Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Степана Разина, д.37а, пом.13,14.

ОГРН 1231800005524

ИНН: 1838027228 КПП 183801001

Расчетный счет: 40702810368000037491;

Корреспондирующий счет: 30101810400000000601;

Банк: ПАО Сбербанк

БИК: 049401601

Тел. (3412) 570-282

e.mail:

Ген.директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.С.Дубатовка.

 М.П.

**Участник долевого строительства**ФИО
Паспорт серия ….№….. выдан ……..,код подразделения ..-…
Зарегистрирован по адресу: ‑‑‑‑‑‑‑‑‑‑‑‑‑‑‑‑,

ИНН
Адрес эл.почты

Телефон

 Приложение №1

к Договору участия в долевом строительстве №
от 2024г.

**Перечень выполняемых работ и используемых материалов по объекту.**

**1.Ванные комнаты,су:**Устройство полов - стяжка; Потолки - бетон;

Стены – штукатурка простая.

2.**Кухни**:

Устройство полов - стяжка; Потолки - бетон;

Наружные стены – штукатурка простая;

Внутренние стены - подготовлены под шпаклевание.
Окна, балконные двери – пвх, двухкамерный стеклопакет;

**3.Комнаты.**

Устройство полов - стяжка; Потолки - бетон;

Наружные стены – штукатурка простая;

Внутренние стены - подготовлены под шпаклевание. Окна, балконные двери - пвх, двухкамерный стеклопакет;

**4.КОРИДОРЫ, ТЕМНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ**

Устройство полов - стяжка; Потолки - бетон;

Внутренние стены - подготовлены под шпаклевание. Входные двери квартир – металлические;

Отопительные приборы – стальные панельные радиаторы,
Трубы водопровода – пластиковые;

Трубы канализации – пластиковые;

Ограждения лоджий/балконов – кирпичные/металлические.

В местах сопряжения вертикальных несущих пилонов и ограждающих конструкций – стен и перегородок, выполненных из разнородных материалов, допускаются перепады ввиду особенностей конструктива здания.

**Застройщик:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Приложение №2

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

 **План квартиры**

 **Застройщик:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Участник долевого строительства:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Приложение №3

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

 **План этажа**

**Застройщик:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Участник долевого строительства:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**