**Договор № \_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

**г. Владимир «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «С.В.К.» (ООО СЗ «С.В.К.»),** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора **Рассказова Андрея Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:
      1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства 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» (далее – Закон № 214-ФЗ) для строительства (создания) на этом земельном участке Объект долевого строительства на основании полученного разрешения на строительство.

**Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:**

* Разрешения на строительство от 25.12.2017 г. № 33-RU33301000-432-2017, выданного Управлением архитектуры и строительства администрации города Владимира.
* Проектной декларации, размещенной на сайте https://наш.дом.рф в соответствии с Законом  
  № 214-ФЗ и внесенных изменений в проектную декларацию.

• Градостроительного плана земельного участка от 23.11.2016 г. № RU33301-004966, выданного Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Владимира.

* Права собственности на земельный участок, о чем в единый государственный реестр недвижимости была сделана запись № 33:22:011303:440-33/126/2021-4 от 30.08.2021 г.
* Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 1.1.1.
  + 1. **Участник долевого строительства** – гражданин или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объект долевого строительства с целью возникновения у него права собственности на договора долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости.
    2. **Земельный участок** – земельный участок, общей площадью 1847 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, имеющий кадастровый номер 33:22:011303:440, адрес (местоположение) земельного участка: Владимирская область, г.о. город Владимир, ул. Нижняя Дуброва, з/у 49 б, с разрешенным использованием: Многоквартирные жилые дома количество этажей 9-17.
    3. **Объект долевого строительства** – Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроено-пристроенной полуподземной автостоянкой закрытого типа. Местоположение объекта: Владимирская обл., г. Владимир, ул. Нижняя Дуброва, д.49 б.

**Вид**: многоквартирный дом

**Назначение**: Жилое

**Количество этажей**: 16

**Общая площадь многоквартирного дома**: 8 487,4 кв. м., из них:

общая площадь жилых помещений – 5 095,3 кв. м.; общая площадь встроенных офисных помещений – 353,1 кв.м.; общая площадь полуподземного паркинга – 1092,7 км. м.

**Материалы наружных стен**: мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

**Материал каркаса**: монолитный железобетонный

**Материал поэтажного перекрытия**: монолитный железобетонные.

**Класс энергоэффективности**: С.

**Класс сейсмостойкости**: 6 баллов по шкале MSK-64.

**Нумерация квартир:** сплошная, поэтажная снизу вверх, производится по часовой стрелке.

* + 1. **Объект договора долевого строительства**. Парковочное место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства. Характеристики объекта договора долевого строительства указаны в п. 2.1. настоящего Договора, его расположение на поэтажном плане и план Объекта договора долевого строительства указаны в Приложении № 1, экспликация отражена в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.1.6. **Общее имущество многоквартирного дома** - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, строящиеся (создаваемые) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором по проекту расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные, в соответствии с проектно-технической документацией, для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

1.1.7. **Разрешение на ввод Объект долевого строительства в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**
   1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект долевого строительств, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 33:22:011303:440, местоположение земельного участка: Владимирская область, г.о., город Владимир, ул. Нижняя Дуброва, з/у 49 б и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект договора долевого строительства со следующими характеристиками:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Назначение (жилое/ нежилое/парковочное место) | Условный номер Объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией | Этаж | Общая площадь Объекта договора долевого строительства (кв.м.) |
|  |  |  |  |  |

* 1. Участник долевого строительства обязуется уплатить за счёт собственных и (или) заёмных средств обусловленную Договором цену и принять Объект договора долевого строительства в собственность при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.
  2. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по вводу объекта договора долевого строительства в эксплуатацию и его передаче Участнику долевого строительства.
  3. При исполнении настоящего договора стороны допускают расхождение проектной общей площади объекта договора долевого строительства с фактической площадью объекта договора долевого строительства после завершения строительства жилого дома и принимают данные фактической площади. Фактическая площадь объекта договора долевого строительства определяется и указывается в документах, оформленных органами, осуществляющими кадастровую и/или техническую инвентаризацию, а также в передаточном акте или ином документе о передаче объекта договора долевого строительства.

Настоящим Участник долевого строительства извещен о том, что в документе о государственной регистрации права собственности, кадастровом паспорте, техническом плане указывается площадь жилого помещения / объекта договора долевого строительства (парковочного места), без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотапливаемых помещений.

Стороны также допускают изменение нумерации объекта договора долевого строительства, что не является основанием для внесения изменений в настоящий договор, а уточняется сторонами при подписании Передаточного акта.

* 1. Строительство жилого дома будет осуществляется в соответствии с проектом, разработанным: индивидуальным предпринимателем Миряшевым Павлом Николаевичем (ИНН 332709777302). Инженерные изыскания выполнены: Общество с ограниченной ответственностью «Строительно – промышленная компания «ПроектСтройМонтаж» (ОГРН 1063328028840).
  2. Настоящим Участник долевого строительства во время действия настоящего Договора выражает свое согласие:

2.6.1. На преобразование (раздел, выдел) Земельного участка, указанного в п. 1.1.3 Договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации. Участник долевого строительства соглашается с тем, что преобразование Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта долевого строительства и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на преобразование Земельного участка, на котором располагается Объект долевого строительств, в какой-либо иной форме не требуется.

2.6.2. На внесение изменений в проектную документацию Объекта долевого строительства, включая (но не ограничиваясь) изменение используемого материала наружных и внутренних стен Объекта долевого строительства, изменение количества и площади нежилых помещений строящегося Объекта долевого строительства, при условии:

2.6.2.1. Что такие изменения не приведут к существенным изменениям проектных характеристик общего имущества многоквартирного дома, Объекта договора долевого строительства, указанных в п. 1.1.6. и п. 2.1 Договора, а также не влияют на конструктивную надежность и безопасность Объекта договора долевого строительства, на целевое назначение Объекта договора долевого строительства.

2.6.2.2. Что корректировка проектной документации Объекта долевого строительства, в случаях предусмотренных законом, получит положительное заключение экспертизы проектной документации и будет получено разрешение на строительство Объекта долевого строительства, обновленное с учетом такой корректировки, либо будут внесены соответствующие изменения в разрешение на строительство, указанное в п. 1.1.1. настоящего договора.

При этом внесение изменений в настоящий Договор в части описания Объекта долевого строительства не требуется.

* + 1. На обработку своих персональных данных (совершение любых действий с использованием средств автоматизации и без, в том числе на сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».
  1. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в Проектную документацию Объекта долевого строительства влекущие изменения Проектной декларации, Застройщик обязан в течение 3 (трех) рабочих дней внести изменения в Проектную декларацию и в течение 3 (трех) рабочих дней разместить соответствующую информацию на сайте единой информационной системы жилищного строительства: https://наш.дом.рф. Стороны пришли к соглашению, что внесение соответствующих изменений в проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения или письменного согласия Участника долевого строительства.

2.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомился с Проектной декларацией.

* 1. Застройщик подтверждает, что условием привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Закона № 214-ФЗ.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ**
   1. Цена Объекта договора долевого строительства на момент заключения договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты ориентировочной цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в уполномоченном банке - 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 Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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

ПАО Сбербанк является единственным уполномоченным банком, в котором участниками долевого строительства должны быть открыты Эскроу-счета для расчетов по договорам участия в долевом строительства Объекта долевого строительства, указанного в 1.1.4. настоящего договора.

**Депонент:** {Покупатель ФИО}

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «С.В.К.».

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

**Срок условного депонирования денежных средств:** не более шести месяцев после фактического срока ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Срок внесения Участником долевого строительства (Депонентом) цены договора (Депонируемой суммы) на счет эскроу: в течение 5 дней после государственной регистрации настоящего Договора.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором ориентировочной цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке ПАО Сбербанк эскроу-счет.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай, в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.2. Неизрасходованные средства, уплаченные Участником долевого строительства, по настоящему договору, оставшиеся у Застройщика по окончании строительства, являются экономией Застройщика, которая остается в его распоряжении и составляет его вознаграждение. Размер вознаграждения определяется по окончании строительства, в виде разницы между ценой договора и расходами на строительство.

3.3. В случае нарушения, установленного п. 3.1. настоящего договора 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. Кроме того, нарушение Участником долевого строительства срока оплаты цены договора является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

3.4. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по настоящему Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора и на любые другие счета Застройщика, кроме специального эскроу-счета, открытого Участником долевого строительства в уполномоченном банке ПАО Сбербанк.

3.5. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, на специальный эскроу-счет, настоящий Договор считается не оплаченным. Участник долевого строительства своими силами и за свой счет возвращает досрочно перечисленные денежные средства с специального эскроу-счета. В течение 5 (пяти) дней после государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства (цену договора) на специальный эскроу-счет, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке ПАО Сбербанк. В случае если в результате действий Участника долевого строительства Застройщик понес убытки, выраженные в комиссии за перечисление и возврат денежных средств и/или административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом № 214-ФЗ, Застройщик вправе требовать с Участника долевого строительства возмещение понесенных убытков в соответствии с действующий гражданский законодательством РФ.

3.5.1. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, на любой другой счет Застройщика, кроме специального эскроу-счета, открытого Участником долевого строительства в уполномоченном банке ПАО Сбербанк, Застройщик возвращает денежные средства Участнику долевого строительства, а настоящий Договор считается не оплаченным. В течение 5 (пяти) дней после государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства (цену договора) на специальный эскроу-счет, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке ПАО Сбербанк. В случае если в результате действий Участника долевого строительства Застройщик понес убытки, выраженные в комиссии за перечисление и возврат денежных средств и/или административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом № 214-ФЗ, Застройщик вправе требовать с Участника долевого строительства возмещение понесенных убытков в соответствии с действующий гражданский законодательством РФ.

3.6. В случае, если Участник долевого строительства, после государственной регистрации настоящего Договора, вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на любой другой счет Застройщика, кроме специального эскроу-счета, открытого Участником долевого строительства в уполномоченном банке ПАО Сбербанк, настоящий Договор считается неоплаченным. В течение 5 (пяти) дней после государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства (цену договора) на специальный эскроу-счет, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке ПАО Сбербанк. В случае если в результате действий Участника долевого строительства Застройщик понес убытки, выраженные в комиссии за перечисление и возврат денежных средств и/или административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом № 214-ФЗ, Застройщик вправе требовать с Участника долевого строительства возмещение понесенных убытков в соответствии с действующий гражданский законодательством РФ.

3.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору №\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, НДС не облагается».

3.8. После предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней перечисляется Эскроу-агентом Застройщику 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 в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

4. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

* 1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект договора долевого строительства не позднее 30.06.2027 г.
  2. Ориентировочный срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома – 30.06.2025 г.
  3. В случае если строительство (создание) 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 соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи объекта договора долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
  4. Передача объекта договора долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства, осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи. В акте приема-передачи указывается окончательная стоимость объекта договора долевого строительства, его фактическая площадь, в соответствии с техническим планом, подготовленным кадастровым инженером, сумма доплаты/возврата, в соответствии с п. 3.2., 3.3. настоящего Договора.
  5. Объект договора долевого строительства передается Участнику долевого строительства по окончании строительства в следующем порядке:
     1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Объекта долевого строительства и готовности Объекта договора долевого строительства к передаче, а также предупреждение о необходимости принятия Объекта договора долевого строительства и о последствиях в случае бездействия участника долевого строительства; уведомление направляется по почте заказным письмом по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 12 Договора, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку;
     2. Участник долевого строительства осматривает Объект договора долевого строительства в указанный в уведомлении срок;
     3. Участник долевого строительства, получивший уведомление застройщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта договора долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления.
     4. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи объекта договора долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта договора долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, и отказаться от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта договора долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ.
     5. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта договора долевого строительства, в том числе при возвращении направленного уведомления в соответствии с п 4.5.1. оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному почтовому адресу, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта договора долевого строительства в порядке, предусмотренном ч. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ.
     6. С момента подписания документа о передаче Объекта договора долевого строительства/ составления одностороннего акта о передаче Объекта договора долевого строительства к Участнику долевого строительства переходит риск случайной гибели /повреждения Объекта договора долевого строительства, обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также производить оплату за содержание общего имущества многоквартирного жилого дома.
  6. Указанные в п. 4.5.5. настоящего договора меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления, указанного в п. 4.5.1. настоящего договора, 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.

4.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными в полном объеме с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта договора долевого строительства, либо составления одностороннего акта о передаче Объекта договора долевого строительства Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами передаточного акта.

4.8. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно без доверенности осуществляет государственную регистрацию права собственности Участка долевого строительства на Объект договора долевого строительства, при условии подписания Сторонами Акта приема-передачи (Передаточного акта) или иного документа о передаче объекта договора долевого строительства, либо составлении одностороннего акта о передаче Объекта договора долевого строительства

Расходы за государственную регистрацию возлагаются на регистрирующую сторону.

Стороны предусмотрели иные варианты осуществления государственной регистрации, не противоречащие действующему законодательству РФ.

4.9. Работы, подлежащие выполнению в объекте договора долевого строительства (парковочном месте) Застройщиком, определены проектной документацией.

4.10. Риск случайной гибели объекта договора долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания предусмотренных настоящим разделом акта приема-передачи, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта (объектов) договора долевого строительства.

4.11. Бремя содержания Объекта договора долевого строительства и общего имущества многоквартирного жилого дома, (в том числе обязанность по внесению платы за коммунальные услуги), у Участника долевого строительства возникает с момента подписания акта приема-передачи объекта договора долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче объекта (объектов) договора долевого строительства в соответствии с действующим законодательством.

4.12. Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ в Объекте договора долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником каких-либо работ в Объекте договора долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в разделе 5 Договора, не действует в отношении Объекта договора долевого строительства.

1. **ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**
   1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект договора долевого строительства, качество и состояние которого соответствует условиям настоящего договора. Качество объектов долевого строительства, которые будут переданы Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
   2. Гарантийный срок для объекта договора долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта договора долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты фактической передачи объекта договора долевого строительства Участнику долевого строительства, определяемой по дате, указанной в акте приема-передачи объекта договора долевого строительства, одностороннем акте о передаче или ином документе о передаче объекта договора долевого строительства.
   3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта договора долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи, передаточного акта или иного документа о передаче любого из объектов долевого строительства, входящего в состав жилого дома.
   4. Гарантийный срок на оборудование/технику, включая приборы учёта коммунальных ресурсов, но не ограничиваясь таковыми, передаваемую Застройщиком Участнику долевого строительства определяется в пределах гарантийного срока, установленного производителем данного оборудования/техники.
   5. Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования, связанные с ненадлежащим качеством объекта договора долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
   6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта договора долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно- технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта договора долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта договора долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта договора долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
2. **УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ, ПЕРЕВОД ДОЛГА И НАСЛЕДОВАНИЕ**
   1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору в отношении каждого обособленного объекта договора долевого строительства допускается только после уплаты им полной цены указанного объекта договора долевого строительства или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
   2. Уступка права требования и/или перевод долга по настоящему договору допускаются только с письменного согласия Застройщика. Расходы по регистрации договора уступки права требования и/или перевода долга несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства. Государственная регистрация уступки прав и/или перевод долга по настоящему договору допускается только при наличии письменного согласия Застройщика.
   3. О произошедшей уступке права требования Участник долевого строительства извещает письменно Застройщика не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации соответствующего договора уступки и предоставляет Застройщику подлинный экземпляр такого договора.
   4. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.
   5. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором. В случае смерти гражданина – Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.
3. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
   2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода дома в эксплуатацию, полного расчета между Сторонами и подписания Сторонами акта приема-передачи объекта договора долевого строительства.
4. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**
   1. При изменении или расторжении настоящего договора и во всем ином, что не урегулировано настоящим договором Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.
   3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке в мировом суде судебного участка №3 Октябрьского района г. Владимира, либо в Октябрьском районном суде г. Владимира, в зависимости от подведомственности спора суду.
5. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом №214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
   2. 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 в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона № 214-ФЗ. 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 в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона № 214-ФЗ.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона № 214-ФЗ (по основаниям, предусмотренным частями 4, 5 статьи 5 Закона № 214-ФЗ), Участник долевого строительства, в соответствии с частью 6 статьи 5 Закона № 214-ФЗ, 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.

* 1. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в любое время при условии оплаты Застройщику фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

* 1. Выполнение реконструкции, переоборудования, перепланировки, внесение каких-либо изменений в проект планировки Объекта договора долевого строительства до передачи объекта по акту приема-передачи участнику долевого строительства возможно только с согласия Застройщика на основании письменного заявления Участника долевого строительства. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
  2. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку Застройщиком персональных данных, относящихся к отношениям долевого строительства и вытекающих из настоящего договора. Участник долевого строительства предоставляет согласие на осуществление действий в отношении своих персональных данных, которые необходимы для достижения указанных в настоящем договоре целей, включая (без ограничения) сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам для осуществления действий по обмену информацией, обезличивание, блокирование персональных данных, а также осуществление любых иных действий, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства проинформирован, что обработка персональных данных производится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации как неавтоматизированным, так и автоматизированным способами.
  3. В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона № 214-ФЗ.
  4. В случае расторжения, прекращения, отказа от исполнения настоящего Договора любой из сторон Договора, возврата денежных средств, в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора, денежные средства со счета эскроу возвращаются в безналичном порядке на счет Участника долевого строительства №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый в Сбербанке России (ПАО). При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.
  5. 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 Сбербанк России (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

1. **ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

10.1. Стороны не несут ответственность за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение обязательства по настоящему договору, если докажут, что это произошло вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс- мажор), возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, и Стороны предприняли все возможные и зависящие от них меры по надлежащему исполнению своих обязанностей. К форс-мажорным обстоятельствам относятся, в частности: военные действия, воздействие сил природы (землетрясение, наводнение и т.д.).

Отсутствие необходимых денежных средств, не является обстоятельством непреодолимой силы.

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта договора долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ.
   2. Участник долевого строительства уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора земельный участок, на котором располагается Объект долевого строительства, принадлежащий Застройщику на праве собственности, а также имущественные права на Объекты договора долевого строительства находятся в залоге у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №420B001D0 от 17.02.2022 г. (далее «Кредитный договор»), предоставленной на строительство Объекта долевого строительства. При этом от ПАО Сбербанк в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ
   3. Строительство объекта долевого строительства осуществляется застройщиком за счет кредитных средств, выданных на основании Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420B001D0 от 17.02.2022 г., заключенному с ПАО Сбербанк.
   4. Настоящий Договор заключается Застройщиком с письменного согласия ПАО Сбербанк.
   5. На момент заключения настоящего Договора в отношении Объекта долевого строительства отсутствуют иные обременения, кроме указанных в п. 11.2. настоящего Договора.
   6. До заключения договора управления многоквартирным домом между собственниками и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии со ст. 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком будет заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома
   7. Управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном Жилищным Кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления, осуществляется управляющей организацией, определенной решением органа местного самоуправления. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, но не более одного года.
   8. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик приобретает право собственности на объекты долевого строительства, по которым нет заключенных договоров долевого участия, в соответствии с действующим законодательством. При этом, как на стадии строительства, так и после его завершения, Застройщик вправе распоряжаться всеми правами на вышеуказанные объекты долевого строительства по своему усмотрению без согласования с Участниками долевого строительства.
   9. Участник долевого строительства обязуется письменно извещать Застройщика обо всех изменениях своих реквизитов не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента такого изменения с предоставлением Застройщику подтверждающих документов.
   10. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: 1 (один) экземпляр - Застройщику, 1 (один) - Участнику долевого строительства, 1 (один) - для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.
   11. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта долевого строительства, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
   12. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.
   13. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:
       1. Приложение №1 (Ориентировочный план объекта договора долевого строительства и его расположение на условном поэтажном плане Объекта долевого строительства).
       2. Приложение №2 (Экспликация объекта договора долевого строительства).
2. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО СЗ «С.В.К.»**

600022, Владимирская область, Г.О. город Владимир,

г. Владимир, пр-кт Ленина , 71Б, помещ. 19

ИНН 3328022667

КПП 332801001

ОГРН 1193328003626

р/с 40702810010000013579

Банк ВЛАДИМИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8611 ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810000000000602

БИК 041708602

**Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.А. Рассказов**

**Участник долевого строительства:**

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

**Приложение № 1**

**к договору № \_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года**

**участия в долевом строительстве**

**ОРИЕНТИРОВОЧНЫЙ ПЛАН**

**Объекта договора долевого строительства (парковочного места № \_\_\_\_)**

**и его расположение на поэтажном плане Объекта долевого строительства**

Объект долевого строительства – Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроено-пристроенной полуподземной автостоянкой закрытого типа. (далее – «Жилой дом», «Объект долевого строительства»), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 33:22:011303:440, адрес (местоположение) земельного участка: Местоположение объекта: Владимирская обл., г. Владимир, ул. Нижняя Дуброва, д.49б.

УСЛОВНЫЙ ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

\*Условный поэтажный план носит ознакомительный характер и может отличатся от фактической планировки Объекта долевого строительства.

ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик  ООО СЗ «С.В.К.»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.А. Рассказов | Участник долевого строительства |

**Приложение № 2**

**к договору № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 года**

**участия в долевом строительстве**

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

**Объекта договора долевого строительства (парковочного места № \_\_\_) расположенного**

в Объекте долевого строительстве– Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями, встроено-пристроенной полуподземной автостоянкой закрытого типа. (далее – «Жилой дом», «Объект долевого строительства»), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 33:22:011303:440, адрес (местоположение) земельного участка: Местоположение объекта: Владимирская обл., г. Владимир, ул. Нижняя Дуброва, д.49б.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование  парковочного места | Площадь, кв.м |
| 1 | Парковочное место № |  |
|  | ИТОГО |  |

ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик  ООО СЗ «С.В.К.»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.А. Рассказов | Участник долевого строительства |