**тДОГОВОР**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**№ мтНомерДоговора**

**г. Владивосток мтДатаДоговора**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик “СМП”** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице Директора Митина Никиты Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

мтКлиентВсеПаспортДанные, мтИменуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

* 1. **Объект недвижимости** – «Многоквартирный жилой дом в районе ул. Енисейская, 14В» в г. Владивостоке с подземной автостоянкой, обладающий следующими характеристиками: этажность 7-11, общая площадь объекта недвижимости — 10 072,8 кв.м., количество квартир - 110, количество машиномест - 66, материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - В+, сейсмостойкость - 6 баллов, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами земельного участка. Ориентир здание, Участок находится примерно в 10 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край **г. Владивосток, ул, Енисейская д.14в.**
  2. **Объект долевого строительства** – машиноместо, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после оплаты цены договора, получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1. **ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).
   2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Земельный участок с кадастровым номером 25:28:050042:5919, площадью 3790 кв. м., используется Застройщику на праве аренды на основании Договора №28-Ю-23772 аренды земельного участка от «01» марта 2019 года, право аренды Застройщика на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости «02» апреля 2019 года, номер государственной регистрации № 25:28:050042:111-25/001/2019-7;

- Разрешение на строительство № 25-28-90-2022 от «19» сентября 2022 года, выданное Администрацией г. Владивостока;

- Проектная декларация, размещенная на сайте в Единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (URL: [**https://наш.дом.рф/**](https://наш.дом.рф/)**)**;

* 1. Застройщик раскрывает информацию, предусмотренную ФЗ № 214-ФЗ, путем размещения ее в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (URL: [**https://наш.дом.рф/**](https://наш.дом.рф/)).
  2. Строительство Объекта недвижимости осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Дальневосточного Банка ПАО Сбербанк (далее – Банк), земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, находятся в залоге/ипотеке у Банка.
  3. Участник долевого строительства при подписании Договора выражает свое согласие на залог/ последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект недвижимости, в том числе, в обеспечение обязательств Застройщика перед кредитными организациями, а также согласие на межевание указанного земельного участка.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность **мтВидСобственности**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.
   2. **Объект долевого строительства согласно проектной документации**:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| № машиноместа (строительный) |  |
| Назначение |  |
| Общая проектная площадь, кв.м |  |
| Этаж |  |
| Условные оси согласно проекта |  |

Характеристика и план машиноместа указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

* 1. Указанный в п. 1.1. настоящего Договора адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных технической инвентаризации и/или кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

* 1. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством, и возникает с момента государственной регистрации в органе регистрации прав.
  2. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Стоимость Объекта рассчитывается исходя из расчетнойобщей площади в размере кв.м., включая площадь лоджий (или террас), и составляет  **() рублей**, из расчета стоимости одного квадратного метра расчетной общей площади Объекта  **().**

4.2. В цену Договора, установленную в п.4.1. настоящего раздела, входит стоимость доли в праве на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.3. Участник уплачивает Цену Договора в следующем порядке:

4.3.1.​ Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей подлежит оплате Участником долевого строительства за счет собственных средств в течение \_ (\_) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора.​

4.3.2.​  Денежная сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей подлежит оплате Участником долевого строительства за счет кредитных средств, - не позднее … (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, в соответствии с приведенным ниже графиком:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № платежа | Дата платежа | Сумма платежа, руб. |
|  |  |  |
|  |  |  |

4.4. Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

Место нахождения и адрес: 117997, г.Москва, ул. Вавилова, д.19.

Адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru.

Номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Срок условного депонирования денежных средств -  не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_.(Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве…», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.).

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее … (….) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Размер депонируемой суммы -

Вариант 1.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – не позднее… (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, - не позднее … (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

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

(Указывается по выбору, либо:)

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

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

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

Вариант 2. Применяемая формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – не позднее… (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

(Указывается по выбору, либо:)

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

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

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

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

- Оставшаяся часть денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *(не позднее 36 месяцев с даты оплаты первой части денежных средств по Договору в размере\_\_\_\_).*

Вариант 3. Применяемая формулировка при перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием ***сервиса безопасных расчетов.***

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – не позднее… (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, - не позднее … (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

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

(Указывается по выбору, либо:)

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

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

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

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

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

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

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

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

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

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

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

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

Вариант 4. Применяемая формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием ***сервиса безопасных расчетов***.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – не позднее… (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

(Указывается по выбору, либо:)

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

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

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

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами *Договора участия в долевом строительстве* Объекта недвижимости:

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

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

     Перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве. Оставшаяся часть денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_ (*не позднее 36 месяцев с даты оплаты первой части денежных средств по Договору в размере\_\_\_\_*).

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

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

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

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

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

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

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве. Оставшаяся часть денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей перечисляется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_ *(не позднее 36 месяцев с даты оплаты первой части денежных средств по Договору в размере\_\_\_\_).*

На основании **ст. 69.1, 77.2** Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

На основании **ст. 69.1, 77.2** Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

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

4.5. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.6. Размер платежей может быть уточнен в случае увеличения общей площади машиноместа, после уточнения его фактической площади по данным обмеров уполномоченного на это органа (Отделения по г. Владивостоку филиала ФГУП «Ростехинвентаризация» по Приморскому краю) или иного органа/лица – кадастрового инженера. При этом расчет подлежащих довнесению платежей производится исходя из площадей, указанных в техническом паспорте на Объект плюс площадь находящаяся под существующими либо проектными перегородками/колоннами и стоимости 1 кв.м., установленной на момент заключения договора.

4.7. В случае, если уменьшение общей площади машиноместа произошло по соглашению сторон, не предусмотренных первоначальным проектом, то стоимость договора не подлежит уменьшению.

4.8. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков и порядка оплаты по договору, иных обязательств, предусмотренных договором, Застройщик вправе предъявить Участнику долевого строительства требование о возмещении убытков, которые Застройщик понес в части уплаты штрафов, наложенных на него компетентными государственными органами в связи с нарушением порядка привлечения денежных средств участников долевого строительства согласно действующему законодательству РФ.

Площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером.

4.9. Если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей площади, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком по реквизитам, указанным в уведомлении (в случае, если денежные средства со счета эскроу переведены Застройщику), но не позднее подписания Передаточного акта. В случае, если счет эскроу не закрыт, Участник долевого строительства производит указанную доплату на счет эскроу. В этом случае в течение 1 (одного) рабочего дня с даты оплаты Участник долевого строительства обязан представить Застройщику документы, подтверждающие произведенную на счет эскроу оплату.

4.10. Если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной площади, то Цена Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между Ценой, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, и рассчитанной исходя из общей приведенной площади Объекта долевого строительства согласно данным экспликации технического плана здания.

Данная сумма денежных средств выплачивается Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с наиболее поздней из дат наступления всех перечисленных ниже событий:

- подписания Участником долевого строительства Передаточного акта,

-получения Застройщиком денежных средств, внесенных Участником долевого строительства на счет эскроу по настоящему Договору,

- получения Застройщиком от Участника долевого строительства реквизитов счета Участника долевого строительства.

4.11. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора, считаются полностью исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с пунктом 4.4 Договора.

4.12. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.13. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником долевого строительства в части суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, полученная разница является экономией Застройщика от использования средств финансирования строительства и возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту в течении шести месяцев с получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, но не позднее 19 марта 2026 года.
   2. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта. При досрочной передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется выполнить в предусмотренные Договором сроки все обязательства по приемке Объекта долевого строительства и соответствующие иные обязательства, предусмотренные Договором.
   3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате Цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
   4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.
   5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства, либо с даты получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта долевого строительства или получения Застройщиком сведений, что 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, в зависимости от того, какое из событий наступит ранее, 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 вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

* 1. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с даты составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
  2. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) календарных дней.

В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплаты за каждый день просрочки неустойки (пени), размер которой рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

* 1. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
   1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
   2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.
2. **ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**
   1. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.
   2. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости, при этом данные изменения не требуют получения согласования у Участника долевого строительства. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в Проектную документацию в части Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства. В этом случае по инициативе Застройщика Стороны могут заключить соответствующее соглашение к Договору.
   3. Совместно с Участником долевого строительства заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в статье 4 Договора.

1. **ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. Уплатить Цену Договора в полном объеме, в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
   2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
   3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
   4. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте Договора расходы по оплате вышеуказанных расходов и/или их часть за период после подписания Передаточного акта (после исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику понесенные последним расходы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика.

* 1. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.
  2. В случае возникновения изменений в паспортных данных Участника долевого строительства и/или смены указанного в Договоре почтового адреса, адреса электронной почты, банковских реквизитов или контактного телефона Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (Трех) календарных дней письменно известить Застройщика об этих изменениях. В случае неисполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства принимает на себя все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора.
  3. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в статье 4 Договора.
  4. В течение 2 (Двух) рабочих дней, включая день перечисления Суммы депонирования на счет эскроу, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление Суммы депонирования, указанной в п. 4.1. Договора и равной Цене Договора, на счет эскроу в полном объеме.

1. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган регистрации прав даст заключение о невозможности проведения государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
   2. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки, с соблюдением условия о преимущественном праве приобретения уступаемого права, безосновательный отказ Застройщика в согласовании договора уступки не допускается. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав и до подписания Передаточного акта.
   3. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
   4. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.
2. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ и настоящим Договором.
   2. В целях соблюдения норм ФЗ № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на счет эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства возмещения Застройщику всех фактически понесенных Застройщиком убытков, возникших вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами) в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.
   3. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
   4. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства настоящих требований, он несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.
   5. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
3. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**
   1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
   2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
   3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
   4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
   5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.
4. **РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и в порядке, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.
   2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.
   3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае просрочки Участником долевого строительства оплаты Цены (независимо от размера недоплаченной суммы) настоящего Договора более чем на 2 (два) месяца либо при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев.
   4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по адресу, указанному в настоящем Договоре. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
   5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не вправе требовать заключения нового Договора на Объект долевого строительства по цене и на условиях настоящего Договора.
5. **СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

* + 1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
    2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.
  1. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
  2. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.
  3. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1 – 13.1.2 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (URL: http://наш.дом.рф).

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
   2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
   3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав и считаются заключенными с момента регистрации.
   4. Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   5. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
   6. Споры Сторон по настоящего Договору и его исполнению разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия - в судебном порядке в соответствии в действующим законодательством РФ.
   7. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Застройщика, Участника долевого строительства, и один для органа регистрации прав.

***(в случае подписания Договора ЭЦП)***

Настоящий Договор заключен в форме электронного документа, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

* 1. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства;

- Приложение № 2 – План этажа.

1. **МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО “Специализированный**  **застройщик "СМП "**  Юридический адрес: г.Владивосток,  пр-т Красного Знамени ,  д.114А, помещение 204  Почтовый адрес:690066,  г.Владивосток, пр-т Красного Знамени ,  д.114А, помещение 204  ИНН 2537088821  КПП 253601001  ОГРН 1112537004359  Р/счет 40702810850000037665  ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК  ПАО СБЕРБАНК,  г.Владивосток  БИК 040813608  Кор/счет 30101810600000000608 | **Участник долевого строительства** |
| Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Н.В. Митин | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Ф.И.О. |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **От лица Застройщика**  **Директор**  **ООО Специализированный застройщик «СМП»** | **Участник долевого строительства Клиент все ФИО** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Н.В. Митин** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Ф.И.О.** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Приложение № 1**  **к Договору участия в долевом**  **строительстве**  **№ мтНомерДоговора**  **от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.** |

**План Объекта долевого строительства**

миПланировка

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **От лица Застройщика**  **Директор**  **ООО “Специализированный**  **застройщик "СМП "**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**Н.В. Митин** | **Участник долевого строительства**   |  | | --- | |  |   **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Ф.И.О.** |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Приложение № 2**  **к Договору участия в долевом**  **строительстве**  **№ мтНомерДоговора**  **от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.** |

**План этажа**

Настоящий план носит информационный характер и описывает положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости.

На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От лица Застройщика**  **Директор**  **ООО “Специализированный**  **застройщик "СМП "**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**Н.В. Митин** | **Участник долевого строительства**   |  | | --- | |  |   **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Ф.И.О.** |