**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

**г. Барнаул «\_\_» \_\_\_ 2023 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Восход» (ООО СЗ «Восход»),** именуемое в дальнейшем «**Застройщик»**, в лице директора Ямщикова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

|  Гражданка **ФИО** |
| --- |

Именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства»**, действующий от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома.

1.3. Участник долевого строительства – гражданин, вносящий денежные средства для строительства многоквартирного дома, для возмещения затрат на такое строительство, на условиях настоящего Договора.

1.4. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером 22:63:050145:231.

1.5. Многоквартирный дом – «Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными административными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Алтайский край, город Барнаул, улица Гоголя, дом 25А.**

1.6 Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными административными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Алтайский край, город Барнаул, улица Гоголя, дом 25А** (далее многоквартирный дом),и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства **в собственность,** а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи от 09.06.2023 года. Площадь земельного участка 2 242,0 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка 22:63:050145:231.

2.2. Застройщик осуществляет строительство на основании:

 - Разрешение на строительство №22-63-41-2023 от 30.05.2023 г.

 - Проектная декларация № 22-000465 от 26.06.2023, опубликована 26.06.2023 года на сайте наш.дом.рф (далее - **проектная декларация**)

 **Участник долевого строительства** ознакомлен с проектной декларацией **Застройщика**, со всеми изменениями к ней, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства наш.дом.рф.

2.3. Основные характеристики многоквартирного дома:

| Объект |
| --- |
| 1 | Вид  | Многоквартирный многоэтажный жилой дом |
| 2 | Назначение | жилое |
| 3 | Количество этажей, в т.ч подземных | 11 этажей, в т.ч 1 этаж подземный + подземная автостоянка |
| 4 | Общая площадь  | 7 128,0 кв.м |
| 5 | Материал наружных стен и каркаса объекта | Со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей |
| 6 | Материал поэтажных перекрытий | Сборное железобетонное |
| 7 | Класс энергоэффективности | «А» |
| 8 | Класс сейсмостойкости | 6 баллов |

Жилой дом состоит из одной блок-секций, количество этажей — 11 этажей, из них 1 – встроенно-пристроенные административные помещения, 9 жилые, с подвалом и теплым чердаком, крупнопанельный, без мусоропровода. Общая площадь многоквартирного дома 7 128,0 кв.м, площадь квартир составляет 4076,1 кв.м. Материал наружных стен — сборные железобетонные панели заводского изготовления. Наружная отделка – навесной вентилируемый фасад с облицовкой.

2.4. Описание Объекта долевого строительства определяется в проектной документации:

вид — \_\_\_комнатная квартира

назначение - жилое

адрес: **Российская Федерация, Алтайский край, город Барнаул, улица Гоголя, дом 25а**

**Будущий номер помещения №\_\_\_**

| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| --- | --- |
| Назначение | Жилое |
| Общая площадь по проекту с учетом холодных помещений, кв.м |  |
| Общая площадь по проекту с учетом холодных помещений с соответствующим коэффициентом, кв.м |  |
| Общая площадь по проекту без учета холодных помещений, кв.м |  |
| Жилая площадь, кв.м |  |
| Этаж |  |
| Подъезд | 1 |

 Расположение частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) по отношению друг к другу, месторасположение Объекта долевого строительства на этаже многоквартирного дома указано в плане Объекта долевого строительства, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение №1).

2.5. Техническое состояние на момент сдачи:

Застройщиком **выполняются** следующие виды работ:

- монтаж строительных конструкций жби, изготовленных по ГОСТУ 13015-2012 вести в допусках, указанных в СП 70.13330.2012. Цвет фактурного слоя конструктивов и поверхностей бетонных конструкций не регламентируются;

- установка входной металлической двери по проекту;

- установка оконных **и балконных блоков (при их наличии по проекту)** без устройства откосов и подоконных досок. Конструкция оконных блоков имеет не открывающиеся створки, в связи с чем, операции по мойке указанных створок должны выполняться исключительно профессиональными, специализированными организациями и с применением специального оборудования. Самостоятельное выполнение упомянутых операций не допускается.;

**- остекление лоджии по проекту (при их наличии по проекту);**

- монтаж системы электроснабжения с установкой розеток, выключателей, патронов (на кухне, раздельном туалете, около входной двери в квартиру), влагозащитный светильник в ванной; установка ОПС,

- монтаж системы водоснабжения с проектной разводкой с установкой поквартирных счетчиков горячей и холодной воды;

-разводка трубопроводов по санитарным кабинам и кухням (подводка к сан.приборам жилого дома) проектом не предусмотрена;

- монтаж системы канализации с проектной разводкой;

- монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов по проекту и приборов учета тепла (датчики)

- в жилых комнатах, прихожих, коридорах и кухнях: стены, пол, потолок — железобетонные изделия, выполненные согласно ГОСТ 13015-2012. Шпатлевка стен и потолков не выполняется. В жилых комнатах, прихожих, коридорах, кухнях: стены- железобетонные изделия до категории А6.
Внутренние и наружные стены сан. узлов и вентиляционных блоков: железобетонные изделия категории поверхности — А7.

- выполнение выравнивающей стяжки пола.

 Допустимые отклонения:

- стен, вентблоков и вентшахт от вертикали не более 10 мм на высоту помещения (СП 70.13330.2012 табл. 6.1);

- перегородок от вертикали (санкабины) не более 12 мм (СП 70.13330.2012 табл. 6.1);

- пола от горизонтали 20 мм на помещение;

В стоимость строительства не включаются и Застройщиком **не выполняются**  следующие виды работ:

- устройство откосов и подоконных досок;

- наклейка обоев;

- штукатурка стен;

- укладка плитки в санузлах;

- установка межкомнатных дверей и дверей в санузлах и кладовых;

- установка электроплит, УЗО;

- чистовая покраска потолков и стен;

- установка санфаянса (ванны, мойки, раковин, унитаза и смесителей);

- установка полотенцесушителей;

- горизонтальная разводка до сантехнических приборов.

Подписывая данный договор, Стороны согласовали, что строительство жилого дома, указанного в п.2.1. настоящего договора, осуществляется без мусоропровода, согласно проектной документации.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что наличие (отсутствие) перегородок внутри квартиры определяется проектной документацией (см. приложение №1).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ

 3.1. Цена Договора на дату его подписания составляет \_\_\_\_\_\_**,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_рублей 00 копеек)** и определяется как произведение размера общей приведенной площади **Объекта долевого строительства \_\_** м2 и стоимости 1 м2 равной **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** рублей. В цену Договора включена сумма денежных средств, подлежащая уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит на весь срок действия Договора

3.2. Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника в размере \_\_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_рублей 00 копеек) в течение 5 (пяти) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

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

**Эскроу-агент:**Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; 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.

**Депонент**: ФИО**;**

**Бенефициар: ООО «СЗ «Восход»**

**Депонируемая сумма**: \_\_\_\_\_\_**,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_рублей 00 копеек);**

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п.3.3. настоящего договора;**

**Срок условного депонирования денежных средств: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.

**Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

-Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору, если кредитный договор содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору, или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

-истечение срока условного депонирования;

-перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;

-прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;

-возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется при оформлении разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации на основании договора с Застройщиком. Стороны договорились, что отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от проектной в большую или меньшую сторону в пределах 1 (одного) квадратного метра общей площади является не существенным. Если по результатам обмера фактическая площадь Объекта долевого строительства отличается от указанной в п.2.4 договора не более чем на 1 (один) кв.м. (включительно), перерасчет цены настоящего договора не производится. В случае большего Участник долевого строительства оплачивает разницу по стоимости 1 кв.м на момент заключения настоящего Договора.

4. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приему-передачи. В Акте приема-передачи указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

К Акту приема-передачи объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи.

Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства должна содержать необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства).

4.2. Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенности.

В случае выявления недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с составлением Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Акта приема передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о готовности Объекта долевого строительства, 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.

При досрочном вводе многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства, ранее установленного в настоящем пункте срока без заключения с Участником долевого строительства дополнительного соглашения.

4.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

5.1.2. Предоставить в установленном законом порядке документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

5.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

5.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в **срок до 24 ноября 2024 года**. При досрочном вводе Дома в эксплуатацию Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства ранее установленного в настоящем пункте срока без заключения с Участником долевого строительства дополнительного соглашения.

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора **обязательным** требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.1.6. Передать Участнику долевого строительства акт приема-передачи Объекта долевого строительства, необходимый для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.7. По требованию Участника долевого строительства представить информацию о ходе и состоянии строительства дома, а также информацию о Застройщике в объеме, предусмотренном действующим законодательством.

5.1.8. Удовлетворить в установленном законодательством порядке требования Участника долевого строительства в связи с ненадлежащим качеством переданного ему Объекта долевого строительства, если недостатки качества выявлены в течение гарантийного срока (п.8.3 договора).

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п.3.4 Договора, внести денежные средства, предусмотренные п. 3.1 Договора, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

5.2.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приема — передачи в течении десяти дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.2.3. Взять на себя бремя расходов по содержанию объекта долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

5.2.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема – передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема - передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.7. При изменении реквизитов, указанных в настоящем договоре, уведомить Застройщика в трехдневный срок с момента произошедших изменений.

 5.2.8. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что земельный(е) участок(и) под Многоквартирным домом может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования с ним и уведомления. При этом площадь земельных участков может быть увеличена или уменьшена.

 Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен в результате изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена, изменены этапы и параметры строительства. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под многоквартирным домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога земельного участка с кадастровым номером 22:63:050145:231, на земельные участки, образованные в результате объединения (перераспределения, выдела). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства дает согласие на последующую ипотеку земельного участка с кадастровым номером 22:63:050145:231, а также любых иных участков, образованных из него, либо с его участием. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Многоквартирным домом может быть изменено без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

5.2.9. В целях сохранения единства проектного решения Многоквартирного дома не производить изменений его фасадов, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий, не производить без письменного согласования с Застройщиком установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах многоквартирного дома, а также перепланировок и переустройств Объекта долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

6. ПРАВА СТОРОН

6.1. Застройщик вправе:

6.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

6.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства без согласования с участником долевого строительства при условии, что такие изменения не нарушают обязательные к применению строительные нормы и правила.

6.2. Участник долевого строительства или его наследники вправе:

6.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим акта приема – передачи либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

7.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.4. В случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004, а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства. 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.

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

7.6. В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения договора, при отсутствии вины Застройщика, возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства по договору, производится Застройщиком после регистрации соглашения о расторжении договора долевого участия в соответствии с Федеральным законом №214 - ФЗ, с уменьшением выплачиваемой суммы на сумму затрат, понесенных Застройщиком в связи с исполнением договора долевого участия (в т.ч. госпошлина за регистрацию договора долевого участия, госпошлина за регистрацию соглашения о расторжении, взносов в компенсационный фонд, банковская комиссия по перечислению денежных средств, агентское вознаграждение и т.п.).

7.7. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае:
- если в соответствии с договором уплата цены должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 раза в течение 12 месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 месяца;

- если просрочка перечисления целевого денежного взноса Участником долевого строительства составит более чем 2 (два) месяца, но не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления Застройщиком Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в пункте 10 настоящего Договора, или вручения лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При расторжении Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 10 % от цены Договора, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора.

7.8. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Объект долевого строительства должен соответствовать **обязательным** требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

* 1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и

инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

* 1. Застройщик гарантирует нормальную работу оконных и **балконных блоков (при их наличии по про**

**екту)** из ПВХ в течение 5 (пяти) лет с момента ввода объекта в эксплуатацию, при соблюдении правил по уходу и эксплуатации.

* 1. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обна

руженные в течение гарантийного срока, если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. При намерении **Участника долевого строительства** уступить свои права третьему лицу, **Участник долевого строительства** обязан в письменной форме известить **Застройщика** за 10 дней до даты подписания соглашения об уступке.

9.2. Участник долевого строительства вправе уступить свое право требования по настоящему договору третьим лицам только после полной оплаты по договору (включая неустойку) или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9.4. Уступка прав требований по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по регистрации уступки прав требований по настоящему договору несет Участник долевого строительства.

9.5. Участник долевого строительства обязан в трехдневный срок с момента регистрации договора уступки права требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю предоставить Застройщику оригинал договора уступки прав требования.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по договору, если наступили обстоятельства непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение, террористический акт, изменение законодательства и другие, не зависящие от Застройщика и Участника долевого строительства обстоятельства) и если эти обстоятельства непосредственно влияли на выполнение договора. При этом срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени действия обстоятельств.

10.2. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующими уполномоченными органами.

* 1. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10

дней со дня прекращения обстоятельств известить в письменной форме другую сторону о характере влияния этих обстоятельств на выполнение договора.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства или расторжения договора.

11.2. Прекращение действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место.

11.3. Подписывая данный договор, Участник долевого строительства подтверждает, что термины, указанные в договоре ему понятны и должным образом разъяснены, с п. 2.5 согласен, претензий не имеет.

11.4. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве многоквартирного дома, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

11.5. Споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, не урегулированные сторонами путем переговоров, подлежат рассмотрению в суде согласно действующему законодательству. Срок рассмотрения претензии - 15 календарных дней со дня получения

11.6. Прекращение действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место.

11.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на возможность изменения характеристик Объекта долевого строительства и общего имущества в Многоквартирном доме, а также на уменьшение, либо увеличение их площадей, вызванных изменениями проектной документации;

11.8. Участник долевого строительства гарантирует, заверяет и подтверждает, что на момент (дату) составления и подписания данного Договора текст данного Договора, а также всех приложений к нему, Участником долевого строительства прочитаны, их смысл и изложенные в них условия Участнику долевого строительства понятны и были разъяснены уполномоченным представителем Застройщика до подписания настоящего Договора Сторонами;

11.9. Участник долевого строительства уведомлен о том, что:

- права Застройщика на площади Объекта долевого строительства находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (далее-Банк) по Договору залога имущественных прав № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_;

- право долгосрочной аренды участка, расположенного по адресу: **Алтайский край, город Барнаул, улица Гоголя, дом 25А**, кадастровый номер земельного участка 22:63:050145:231, и все возводимые на данном земельном участке здания и сооружения находятся в залоге у Банка на основании Договора ипотеки № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_;

При расторжении настоящего Договора право залога ПАО «Сбербанк России» на площади Объекта долевого строительства сохраняется.

11.10. Застройщик подтверждает, что на момент подписания Договора права на Объект долевого строительства никому не переданы, свободны от прав третьих лиц, в споре и под арестом не состоят.

11.11. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны.

11.12. Во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г., я, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**даю свое письменное согласие ООО «СЗ «Восход» (ИНН 2222900285, КПП 222201001, ОГРН 1232200000196, Юридический адрес: 656922, г. Барнаул, Павловский тракт, зд.313 Б офис №1) далее — Оператор, на обработку моих персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

 Перечень принадлежащих мне персональных данных, передаваемых Оператору для обработки:

| Гражданка **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| --- |

Целью обработки моих персональных данных является проверка Оператором корректности предоставленных мною сведений, принятие решения о предоставлении мне услуг, заключение при участии Оператора любых договоров и их дальнейшее исполнение, принятие решений или совершение иных действий, порождающих юридические последствия в отношении меня и иных лиц.

Я уведомлен и понимаю, что:

* под персональными данными подразумевается любая информация, имеющая ко мне отношение как к субъекту персональных данных, в том числе моя фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес проживания, семейный статус, информация о наличии имущества, образование, доходы, и любая другая информация;
* под обработкой персональных данных подразумевается сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь, передача моих персональных данных следующим организациям: Застройщик, Страховая компания, Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ; Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; Товарищество собственников жилья, Управляющая компания), обезличивание, блокирование, уничтожение и любые другие действия (операции) с персональными данными.

 Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных.

Я могу отозвать настоящее согласие путём направления письменного заявления Оператору. В этом случае Оператор прекращает обработку моих персональных данных, а сами персональные данные подлежат уничтожению, если отсутствуют иные правовые основания для обработки, установленные законодательством РФ.

Обработка моих персональных данных (за исключением хранения) должна быть прекращена по достижению цели обработки и прекращения обязательств по заключённым договорам и соглашениям.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Ф.И.О. полностью, подпись)

11.ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ

| **Застройщик:**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Восход»ИНН 2222900285КПП 222201001 ОГРН 1232200000196р/с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый в банка ПАО Сбербанк БИК к/с656922, г. Барнаул, Павловский тракт, зд.313 Б офис №1Тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.В.Ямщиков  | **Участник долевого строительства**:   |
| --- | --- |

Приложение №1

к договору №**\_\_** участия в долевом строительстве многоквартирного дома **от \_\_\_\_\_\_\_2023**

 **«Застройщик» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Ямщиков А.В/**

|  **«Участник долевого строительства»** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |
| --- | --- |
|  |  |