**ДОГОВОР №**

**участия в долевом строительстве**

г. Барнаул « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ИнвестСтрой»** в лице директора Белоусова Игоря Владимировича**,** действующего на основании Устава Общества, именуемое в дальнейшем «*ЗАСТРОЙЩИК»*, с одной стороны, и

**Гр. ФИО**, \_\_ года рождения,

место рождения: \_\_,

паспорт гражданина РФ серия \_\_ номер \_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_ г., код подразделения: \_\_,

СНИЛС: \_\_,

регистрационный учет по адресу: \_\_,

именуем\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства» (далее по тексту Участник), с другой стороны, вместе именуемые Стороны, руководствуясь Законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом, Жилищным кодексом РФ, ФЗ от 30 декабря 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» (далее по тексту - «Закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту - «договор») о нижеследующем:

1. **ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

**Земельный участок -** земельный участок площадью **2425,0** кв. м. с кадастровым номером **22:63:050228:782**, расположенный по адресу: **Российская Федерация,** **Алтайский край, городской округ - город Барнаул, город Барнаул, улица Интернациональная, дом 79** категория земель - земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), обслуживание жилой застройки, бытовое обслуживание, здравоохранение, магазины.

**Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой** (далее по тексту *-* «Многоквартирный жилой дом» или «Многоквартирный дом»)по адресу Российская Федерация, Алтайский край, городской округ - город Барнаул, город Барнаул, улица Интернациональная, дом 79:

Площадь застройки (кв. м) - 824,6;

Количество жилых помещений (штук) - «-», в том числе квартир (штук) - 58;

Количество машино-мест (штук) - 38;

Количество этажей - 10, в том числе количество подземных этажей - 1;

Материал наружных стен и каркаса объекта Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

Материал перекрытий - - Сборно-монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности - А;

Сейсмостойкость - 6 баллов.

**Объект долевого строительства** - ***жилое помещение (квартира), состоящее из \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) комнат, расположенное на \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) этаже, со строительным номером \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_),*** (далее по тексту договора - «Объект долевого строительства», «Объект» или «квартира»)и общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемое с привлечением денежных средств Участника и подлежащее передаче в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что строительный номер квартиры является условным и будет подлежать уточнению после выдачи уполномоченными организациями технического плана и технического паспорта на Многоквартирный дом.

**Площадь Объекта долевого строительства -** площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площадей неотапливаемых помещений - балконов и лоджий.

**Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, утвержденная Сторонами настоящим договором и финансируемая Участником в сумме площади Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, с учетом площадей неотапливаемых помещений - балконов (с применением/без применения понижающего коэффициента 0,3) и лоджий (с применением/без применения понижающего коэффициента 0,5) на дату подписания настоящего договора.

**Фактическая площадь Объекта долевого строительства -** состоит из суммы площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Многоквартирного дома по результатам обмеров квартиры кадастровым инженером.

Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости указана только Фактическая площадь квартиры (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

**Общее имущество** - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, 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, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, санитарно-техническое и иное оборудование, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее боле одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный Многоквартирный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и /или в соответствии с действующим законодательством и т.д. (ч.1 ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации). В состав общего имущества не входят помещения, предусмотренные п. 15.3. Проектной Декларации.

**Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающий денежные средства Участника долевого строительства и других участников для строительства на земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства** - физическое или юридическое лицо, денежные средства которых привлекает Застройщик для возмещения затрат на долевое строительство Многоквартирного дома на условиях договора с возникновением у участников долевого строительства права собственности на объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Наследники (правопреемники) Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные договором.

**Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающей Застройщику право осуществлять строительство.

**Разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**Проектная декларация** – информация о Застройщике, информация о проекте строительства, определение объема прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Объекта долевого строительства и подлежащая размещению в единой информационной системе жилищного строительства.

**Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС)** – система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу, установленному Правительством РФ.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство Многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером: **22:63:050228:782**, площадью 2425,0 кв.м., по адресу: по адресу: ***Российская Федерация,*** ***Алтайский край, городской округ - город Барнаул, город Барнаул, улица Интернациональная, дом 79,*** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику по акту приема-передачи объект долевого строительства, определенный договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства всобственность при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке и в сроки, определенные настоящим договором.

2.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику в соответствии с проектной документацией: со следующими основными характеристиками (Планировка квартиры и ее расположение на этаже приведены в Приложении № 1 к настоящему договору):

Блок-секция - 1 (Один);

Этаж - \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

**Строительный номер квартиры - \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**;

Площадь квартиры - \_\_\_\_ кв. м. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

Общая площадь квартиры (с применением понижающего коэффициента холодных помещений) - \_\_\_\_ кв. м. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

**Количество и площади комнат:**

- комната - \_\_\_\_ кв. м. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

- комната - \_\_\_\_ кв. м. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

**Помещения вспомогательного использования:**

- прихожая - \_\_\_\_ кв. м. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

- коридор -\_\_\_\_ кв. м. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

- гардероб - \_\_\_\_ кв. м. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

- санузел - \_\_\_\_ кв. м. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

- кухня- \_\_\_\_ кв. м. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Балкон - \_\_\_\_ кв. м. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) - (с коэффициентом - 0,3) - кв.м. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

**2.3. Техническое состояние Объекта на момент сдачи:**

- отделка стен – улучшенная штукатурка (за исключением балконов/лоджий/террас);

- покрытие полов – выравнивающая стяжка из цементно-песчаного раствора (за исключением балконов/лоджий/террас);

- потолок - без отделки;

- установка оконных и балконных блоков из поливинилхлоридных профилей, без отделки откосов и подоконников;

- остекление лоджий (балконов) из поливинилхлоридных профилей;

- установка входной металлической двери без отделки откосов;

- монтаж систем водоснабжения и канализации: ввод холодной и горячей воды, ввод канализации, установка приборов учета холодного/горячего водоснабжения;

- монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов;

- монтаж системы электроснабжения до квартиры, установка электросчетчика.

2.4. Стороны пришли к соглашению о том, что описание Объекта долевого строительства соответствует утвержденной проектной документации на момент заключения настоящего договора. Квартира передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Многоквартирного дома, пропорциональной общей площади квартиры. Состав общего имущества в жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, электрощитовые, коридоры, чердаки, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно- техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства (ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации). В состав общего имущества не входят помещения, предусмотренные п. 15.3. Проектной декларации.

2.5.Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании:

* права аренды на земельный участок с кадастровым номером: 22:63:050228:782, расположенный по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, городской округ - город Барнаул, город Барнаул, улица Интернациональная, дом 79;
* разрешения на строительство № 22-63-57-2023 от 18.07.2023 года, выданное Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула;

- проектной декларации , опубликованной 26.12.2023 на сайте <https://наш.дом.рф>;

2.6. Условием привлечения денежных средств Участников долевого строительства является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Федерального закона 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».

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего договора, составляет ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек***, исходя из расчета общей площади квартиры, включающей площадь лоджий, балконов, веранд и террас.

Цена договора составляет сумму денежных средств, необходимых Застройщику на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика. При этом стоимость услуг Застройщика определяется после ввода Объекта в эксплуатацию и будет составлять разность между затратами на строительство (создание) Объекта и ценой по договору.

Цена договора является окончательной и подлежит изменению только по соглашению Сторон, в случаях, предусмотренных пунктом 5.3. настоящего договора.

3.2. Уплата цены договора производится за счет *собственных и кредитных* денежных средств Участника долевого строительства в течение **\_ календарных дней** с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю путем перечисления денежных средств по целевому назначению на специальный эскроу счет, открытый Участником долевого строительства по договору счета эскроу в ПАО Сбербанк (Эскроу-агенте).

Оплата цены договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

 ***Общие формулировки по расчетам***

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 использовании программы «Ипотека в рассрочку»***

- Первая часть денежных средств по настоящему Договору в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей перечисляется на счет эскроу 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 на счет эскроу в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

***При использовании сервиса безопасных расчетов***

* *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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать подразделение Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства;
* *при единовременной выдаче кредита:* 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 частями:*

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 настоящим договором участия в долевом строительстве;

* *при выдаче кредита на основании проекта 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать подразделение Банка)*, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;
* *при единовременной выдаче кредита*:

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.

* *при выдаче кредита частями*:

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 настоящим договором участия в долевом строительстве.

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; ИНН 7707083893; ОГРН 1027700132195.

**Депонент: \_ФИО\_**;

**Бенефициар:** **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ИнвестСтрой»**;

**Депонируемая сумма: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_* (\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**;

**Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы:** в соответствии с п. 3.2. настоящего договора;

**Срок условного депонирования денежных средств:** 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации;

**Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:**

-предоставление разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительства либо размещение сведений в Единой информационной системе жилищного строительства информации о вводе в эксплуатацию Объекта строительства.

**Участник долевого строительства обязан осуществлять оплату Цены Договора только путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке,** *в срок не позднее … (\_\_\_\_) рабочих дней* **ПОСЛЕ государственной регистрации настоящего Договора.**

**Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора.**

3.3. Стороны соглашаются и признают, что при заключении настоящего договора Участнику долевого строительства предоставлена необходимая и достаточная информация об Объекте долевого строительства, об общем размере подлежащих внесению денежных средств, порядке и условиях расчета, стадии строительства Объекта в момент заключения настоящего договора, применения индивидуальных коэффициентов и процентов в зависимости от графика оплаты, индивидуальных особенностей оплаты и т.п.

3.4. *На основании ст. 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*.

3.5. *Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника*.

3.6. *На основании ст. ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» квартира 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.*

*3.7. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.*

*3.8. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего договора.*

3.9. 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 на счет \_\_\_\_\_\_\_, открытый в банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. **ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и передать квартиру Участнику долевого строительства в срок не позднее **«30» марта 2026 года.**

Застройщик вправе **досрочно** передать квартиру Участнику долевого строительства, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. В этом случае Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки квартиры. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет сообщение Участнику долевого строительства. Оплата не профинансированной цены договора производится Участником долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения им сообщения о завершении строительства и необходимости досрочного принятия квартиры.

4.2. Передача квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены договора.

В Акте приема-передачи указываются дата передачи, основные характеристики квартиры в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 4 Закона № 214-ФЗ, а также иная информация по усмотрению Сторон. При передаче квартиры Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования квартиры, о сроке службы квартиры и входящих в ее состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

 4.3. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под роспись. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Согласно п. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ Участник долевого строительства обязан явиться для приёмки Квартиры, принять ее и подписать Акт приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к приемке и о необходимости явиться для приемки квартиры может быть отправлено досрочно.

 4.4. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ.

4.5. В случае, если выявленные Участником недостатки не относятся к существенным, они рассматриваются Сторонами как недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Акта приема-передачи, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в разделе 5 настоящего договора, после передачи Объекта Участнику в срок, определенный Сторонами в Акте о выявленных недостатках.

4.6. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия квартиры в предусмотренный пунктом 4.1. настоящего договора срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 4.6. настоящего договора и пункте 5 статьи 8 Закона № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в соответствии с пунктом 4.1. настоящего договора в уведомлении о необходимости приемки квартиры, со дня получения соответствующего уведомления Участником долевого строительства, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе от его получения, либо отметки об отсутствии Участника долевого строительства по указанному им в настоящем договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний Акт приема-передачи квартиры.

При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего Акта.

4.8. Участник долевого строительства несет расходы на содержание Квартиры со дня подписания им акта приема-передачи Квартиры либо одностороннего акта оформленного Застройщиком в порядке п. 4.7. настоящего договора. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры в сроки, указанные в пункте 4.3. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере начисленных за Квартиру сумм квартплаты (коммунальные услуги, обслуживание и ремонт). Период исчисляется с 5(пятого) дня получения уведомления о готовности к передаче Объекта долевого строительства или с 5 (пятого дня) поступления конверта на почтовое отделение Участника долевого строительства до даты фактического принятия Участником долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Качество выполненных Застройщиком работ в передаваемой Участнику долевого строительстваквартире должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта, его соответствия строительно-техническим нормам, правилам проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Объект, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

5.3. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, площадь квартиры может отличаться от площади, указанной в п. 2.2. настоящего договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим договором.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего договора (и не считается существенным изменением размера квартиры в терминах п/п 2 п. 1.1. ст. 9 Закона № 214-ФЗ) отклонение фактической площади квартиры от площади квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего договора, в пределах 5 % от площади квартиры.

В случае изменения площади квартиры, указанной в п. 2.2. настоящего договора по результатам технической инвентаризации и технического учета свыше 5%, цена договора подлежит корректировке.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации права собственности Участника на объект в порядке, установленном законодательством Российской Федерации указывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов и лоджий находит свое отражение только в Технической документации.

5.4. В связи с указанным в п. 5.3. настоящего договора Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры и существенным изменением размеров квартиры) при условии, что площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 5.3. настоящего договора.

5.5. Не является нарушением требований о качестве квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта любые, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте, производимые Застройщиком в Объекте и/или в квартире, если эти изменения и дополнения не влекут за собой изменение площади Объекта и Цены Договора, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети интернет.

Под существенным нарушением требований о качестве квартиры, Стороны понимают непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 и иными законодательными актами.

5.6. Соблюдение требований «СНиП 3.04.01-87. Изоляционные и отделочные покрытия», «СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87», «СП 51.13330.2011. Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03- 2003 (с изменением № 1)» в части отделки Объекта долевого строительства, может быть достигнуто путем выполнения в данном Объекте долевого строительства чистовой отделки. Чистовую отделку самостоятельно своими материалами за свой счет выполняет Участник долевого строительства после передачи ему Объекта долевого строительства.

В связи с самостоятельным выполнением Участником долевого строительства чистовой отделки, Стороны пришли к соглашению, что несоответствие выполненных Застройщиком отделочных работ, указанных в п. 2.3. Договора, требованиям ГОСТов, СНиП, СП (в том числе СНиП 3.04.01-87, СП 71.13330.2017, СП 51.13330.2011, СНиП 23-03-2003), не является недостатками (дефектами) Объекта долевого строительства, не приводят к ухудшению его качества и не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по целевому назначению.

5.7. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и начинает исчисляться со дня передачи Объекта долевого строительства. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинает исчисляться с момента подписания первого передаточного акта. Гарантийный срок на индивидуальные приборы учета (водоснабжение, электричество, тепло), материалы, оборудование и комплектующие предметы Объекта соответствуют гарантийному сроку, установленному изготовителем.

5.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта и входящих в него систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных представленной 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. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования таких изменений с уполномоченными органами и проектными организациями в установленном законом порядке, либо производил замену инженерного оборудования (стояки, радиаторы и т.д.) на другое, не предусмотренное проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения (менял место расположения квартирного электрощита и т.д.), либо производил прочие изменения с нарушением установленного порядка согласования таких изменений.

5.9. Требование об устранении недостатков (дефектов) в рамках гарантийного срока предъявляются Застройщику в письменном виде, должно быть подписано Участником лично, содержать информацию о выявленном несоответствии с ссылкой на положение настоящего договора и нормативно-правового акта, по отношению которым выявлено несоответствие.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДОГОВОРА**

**6.1. Права и обязанности Застройщика:**

6.1.1. Осуществлять строительство Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим договором.

 6.1.2. Вносить в проектную документацию с использованием Единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

6.1.3. По запросу Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта.

6.1.4. Обеспечить получение разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

6.1.5. Уведомить Участника долевого строительства о возможности и необходимости принятия квартиры по Акту приема-передачи.

6.1.6. При условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора, установленной в настоящем договоре и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 3.1. настоящего договора, передать по акту приема-передачи квартиру, в установленный настоящим договором срок и в установленном настоящим договором порядке.

6.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям настоящего Договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены Договором.

6.1.8. Обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру, путём подачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для наличия возможности регистрации права собственности в соответствии со статьей 16 Закона № 214-ФЗ.

6.1.9. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Участником долевого строительства Акта приема-передачи квартиры.

6.1.10. Застройщик самостоятельно определяет орган технической инвентаризации или иное независимое лицо, уполномоченное действующим законодательством РФ, которое будет производить технические обмеры в отношении Объекта долевого строительства, Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику, связанные с таким выбором.

6.1.11. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего договора права на Объект под запретом, арестом не состоят, не являются предметом судебного разбирательства.

6.1.12. Застройщик вправе привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

6.1.13. Внести в Многоквартирный дом и (или) Объект архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Объект будут отвечать требованиям проектной документации.

6.1.14. Досрочно исполнить обязанность по передаче Объекта Участнику.

**6.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

6.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.2. договора, внести денежные средства, предусмотренные п. 3.1. договора, на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке.

Участник долевого строительства обязуется самостоятельно знакомиться с изменениями в проектной документации с использованием Единой информационной системы жилищного строительства, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию.

Участник долевого строительства обязуется ознакомиться с проектной декларацией, проектной документацией, содержащей материалы в текстовой форме и в виде карт (схем), определяющей архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для строительства Многоквартирного жилого дома.

6.2.2. Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату цены договора, определенную в п. 3.1. настоящего договора.

В случае необходимости проведения возврата Участнику денежных средств Застройщиком в соответствии с условиями п. 5.3. настоящего договора, Участник обязуется подать на имя Застройщика соответствующее заявление с указанием реквизитов для перечисления денежных средств.

6.2.3. Участник долевого строительства обязуется принять квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные в разделе 4 настоящего договора.

6.2.4. Самостоятельно за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2.5. До подписания Акта приема передачи не производить перепланировку, в т. ч. перенос или снос перегородок, дверных проемов, а также не менять места расположения сан. узлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электрощитка в квартире без согласования этого с Застройщиком путем подписания Дополнительного соглашения к настоящему договору или отдельного соглашения в письменной форме.

В случае, если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 7-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть квартиру в первоначальное состояние. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести квартиру в первоначальное состояние, а Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением квартиры в первоначальное состояние.

 6.2.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства предупрежден и дает свое согласие на изменение, по усмотрению Застройщика (до и после ввода Жилого дома в эксплуатацию), границ земельного участка, указанного в п. 1 настоящего Договора, в том числе раздел, выдел, межевания (уменьшение/увеличение), объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п. 1 Договора, в порядке, соответствующем законодательству РФ.

Участник долевого строительства предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченным строительством Многоквартирным жилым домом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

Участник долевого строительства настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования/разделения/присоединения Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Многоквартирного жилого дома, представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности на все земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка.

 Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение правового режима Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования).

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение права залога в отношении вновь образованных (на основании утвержденного/подлежащего утверждению проекта межевания) земельных участков, не занятых Объектом.

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

О факте изменений указанных в настоящем пункте, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети «Интернет».

В проектную документацию Многоквартирного дома могут быть внесены обоснованные изменения, в том числе могут быть изменены архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения Многоквартирного дома. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения Объекта долевого строительства не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в Единой информационной системе жилищного строительства.

Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства подтверждает свое согласие Застройщику на изменение проекта строительства Многоквартирного дома и принимает комплектность строительства в целом.

Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог Земельного участка (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки.

Подписывая настоящий договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на установление обременений в виде сервитута в пользу третьих лиц для прокладки, эксплуатации инженерных сетей (коммуникаций).

6.2.7. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес регистрационного учета, указанный в преамбуле договора. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в 7-дневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом.

6.2.8. Участник долевого строительства перед подписанием договора обязан предоставить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

6.2.9. С момента приемки Объекта Участником долевого строительства по Акту приема- передачи нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, самостоятельно нести бремя содержания Объекта, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта и многоквартирного дома, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

6.2.10. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

6.2.11. Уступить свои права и обязанности по договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне, предусмотренные Законом № 214-ФЗ, неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительстванеустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче квартиры Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.3. За нарушение сроков и объемов оплаты, указанных в пункте 3 настоящего договора Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему договору 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 настоящего договора в порядке, предусмотренном законодательством.

7.5. Сторона, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение данного договора, если докажет, что это было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами.

7.6. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Участнику долевого строительства, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим договором срок в виду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи квартиры полной суммы цены договора, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче квартиры в сроки, установленные пунктом 4.1. настоящего договора.

7.7. Размеры штрафных санкций и основания ответственности сторон помимо описанных выше в настоящем договоре, определяются в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

1. **ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по соглашению Сторон путем подписания Дополнительных соглашений, подлежащих государственной регистрации.

8.3. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.4. В случае расторжения договора, полученные в счет оплаты договора денежные средства, причитающиеся Участнику долевого строительства при расторжении договора, Участник долевого строительства поручает Застройщику направлять на счет Участника долевого строительства, указанный в заявлении.

В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего 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.

8.5. Участник имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом № 214-ФЗ.

1. **УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику договор уступки.

9.2. Стороны признают, что в целях надлежащей передачи Объекта личность Участника имеет существенное значение для Застройщика, в связи с чем, уступка прав требований по договору иному лицу допускается только с согласия Застройщика с ч. 2 ст. 382 ГК одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче квартиры.

9.3. Стороны договорились, что уступка Участником прав требований к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

9.4. Уступка прав требований по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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.

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Участник долевого строительства обязуется после завершения строительства Многоквартирного жилого дома выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

10.2. С момента подписания договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

10.3. Недействительность какого-либо условия договора не влечет недействительность других его положений.

10.4. Подписывая настоящий договор, Участник подтверждает, что термины, указанные в договоре, ему понятны и должным образом разъяснены; все условия договора и приложений к нему им внимательно прочитаны и понятны; содержание сделки, её последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны; любые изменения в содержании договора и толковании его условий были им устранены до подписания договора. Участник подтверждает, что перед подписанием настоящего договора ознакомился с проектной документацией на строительство Объекта долевого строительства, его местоположением, основными характеристиками, включая состав и описание Объекта.

10.5. В соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», Федерального закона от 07.07.2003 г. № 126-ФЗ «О связи», Участник долевого строительства путем заключения настоящего договора предоставляет Застройщику согласие на обработку персональных данных, указанных в договоре и представленных им документах, с использованием или без использования средств автоматизации в целях заключения и исполнения договора, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, СНИЛС, место жительства, семейное положение, контактный телефон для осуществления sms рассылки, e-mail рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего договора, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных», а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передаче Застройщику принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию о Участнике долевого строительства: 1) в ООО «Домклик» (ОГРН 1157746652150, ИНН 7736249247, 121170, г. Москва, Кутузовский проспект, д. 32, к. 1); 2) в ООО «ТехноКад» (ОГРН 1045002007984, ИНН 5009046312, 115114, г. Москва, Павелецкая наб., д. 8, стр. 6А, офис 601); 3) ООО «Экосистема недвижимости М2» [(ОГРН 1197](https://m2.ru)746330132, ИНН 7707430681, 127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 43, под. VI, пом. 4Ч, [https://m2.ru)](https://m2.ru/); 4) в ООО «Сделка разного формата» (ОГРН 1196658014475, ИНН 6671093558, 620075, [г. Екатеринб](https://m2.ru/)ург, ул. Гоголя, д. 18, пом. 329) в целях дальнейшей передачи персональных данных в УЦ для создания квалифицированного сертификата, выпуска электронной подписи и выполнения УЦ иного функционала, предусмотренного законодательством об электронной подписи; 5) в Росреестр в целях осуществления государственной регистрации прав и/или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество; 6) Управляющим компаниям для исполнения указанного договора и заключения договоров с субъектом персональных данных; 7) в Банки в целях оформления кредитного договора для осуществления расчетов по заключаемому настоящему договору; 8) в ФГКУ «Росвоенипотека» (ОГРН 1067746685863, ИНН 7704602614, 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 38Д, стр. 2), их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счетов. Обработка персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика в сети Интернет, в том числе путем внесения изменений в проектную декларацию.

Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком измененной проектной декларации и/или иной информации об изменении реквизитов в Единой информационной системе жилищного строительства. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

10.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.8. Настоящий договор составлен в **двух** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - Участнику долевого строительства, один экземпляр - Застройщику. Экземпляр - подлинник настоящего договора переводится в форму электронного образа и хранится в органе, определенном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Застройщик:*****ООО СЗ «ИнвестСтрой»**Юридический адрес: 656064, г. Барнаул, ул. Новороссийская 140, пом. Н-12/56ИНН 2221257015 КПП 222101001ОГРН 1222200011241Алтайское отделение №8644 ПАО Сбербанкр/с 40702810202000011532 к/с 30101810200000000604БИК 040173604 e.mail: Investstroy-22@yandex.ruДиректор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.В. Белоусов М.П.   | ***Участник долевого строительства*:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  *(подпись) (Ф.И.О.)* |

**Приложение № 1**

**к Договору участия в долевом строительстве № \_\_**

**от \_\_ марта 2024 года**

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

**Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта**

***Квартира № 40 (номер строительный), общей площадью 72,4 (площадь проектная),***

***расположенная на 6 (Шестом) этаже,
по адресу****:* ***РФ, Алтайский край, город Барнаул, улица Интернациональная, дом № 79***





**Застройщик: Участник долевого строительства:**

Директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.В. Белоусов **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

М.П.  *(подпись) (Ф.И.О.)*