**Договор № \_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

ХМАО – Югра, г. Сургут «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**Общество с Ограниченной Ответственностью «СеверСтрой-Недвижимость»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице генерального директора Скочеляс Олега Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и,

**ФИО**, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий Договор (далее по тексту– Договор) о нижеследующем:

1. **Правовое обоснование, термины и определения**

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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».

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № 86-ru86310000-63-2018 от 27.06.2018г. выданное Администрацией города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югра.

1.2.2. Право собственности на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101244:1794, предназначенный для строительства многоквартирного жилого дома с проектным названием «Жилой дом №7 в микрорайоне 21-22 г. Сургут» (далее по тексту – Дом), принадлежит Застройщику на основании Договора купли продажи объектов недвижимости №28/19-1 от 28.03.2019 г., о чем в единый государственный реестр недвижимости 16.04.2019 года внесена запись государственной регистрации № 86:10:0101244:1794-86/057/2019-3.

1.2.3. Проектная декларация 86-000226 от 26.07.2019 г. размещена в единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф.

1.2.4. Заключение № 27-Исх-5240 от 29 июля 2019 г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям установленным частями 1.1, 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ".

1.3. Дом строится Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101244:1794, общей площадью 5538 кв.м., расположенном по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, микрорайон 21-22. После завершения строительства, Дому в установленном порядке будет присвоен постоянный (почтовый) адрес.

1.4. Объект долевого строительства (далее – также Объект) - жилое или нежилое помещение, входящее в состав указанного строящегося Дома, строящееся (создаваемое) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в установленные в Договоре сроки.

1. **Предмет договора**

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства **в собственность** Объект долевого строительства (квартиру), входящий в состав Дома, основные характеристики которого указаны в настоящем пункте Договора и в Приложении № 1 к Договору, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

Основные характеристики дома:

вид: многоквартирный дом;

назначение: жилое;

этажность: 10;

общая площадь: 6 720 кв.м.;

материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

класс энергоэффективности: А;

сейсмостойкость: не предусмотрено.

2.2. Участнику долевого строительства, при условии выполнения обязательства по оплате цены Договора, подлежит передачи объект долевого строительства – жилое помещение, предназначенное для проживания граждан (квартира), со следующими характеристиками (основные характеристики жилого помещения):

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Проектный номер квартиры | Этаж | Количество комнат, | Общая  проектная  площадь без учета лоджий и балконов | Общая  проектная  площадь с учетом лоджий с коэф.0,5 и балконов с коэф. 0,3 (кв.м.)  (далее – Договорная площадь) | Стоимость 1 кв.м квартиры, руб. | Стоимость квартиры, руб. |
|  |  |  |  |  |  |  |

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства **в общую совместную собственность.**

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с частичной отделкой и выполнением следующих видов работ: цементно-песчаная штукатурка стен; полы-керамзитобетон; пластиковые окна с двухкамерным стеклопакетом, без установки подоконников; установка стальной входной двери; установка радиаторов отопления; разводка электропроводки по помещениям объекта долевого строительства; в объект долевого строительства заведены точки подключения к инженерным сетям холодного, горячего водоснабжения, канализации, без разводки по помещениям объекта долевого строительства, без установки смесителей, санфаянса (ванн, раковины, мойки, унитаза и т.п.), с установкой в соответствии с проектными решениями приборов учета (счетчиков) тепла, горячей и холодной воды, электрической энергии.

2.3. **Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** стоит из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, **за исключением** балконов, лоджий, веранд и террас.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, указанная в п.2.2 Договора, **включает** площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти (для лоджий- 0,5; для террас – 0,3), указанная в Проектной декларации на строительство Объекта (далее – Договорная площадь).

Участник долевого строительства уведомлен, что после ввода Объекта в эксплуатацию, при постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет, общая площадь жилого помещения, вносимая в государственный кадастр недвижимости (фактическая площадь), не включает площадь таких помещений вспомогательного использования, как балконы, лоджии, веранды и террасы.

Площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.2.2. настоящего Договора, может незначительно отличаться от фактической площади объекта. Окончательная площадь указывается в акте приема-передачи Объекта.

В случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится более чем на 5%, то по заявлению Участника долевого строительства о соразмерном уменьшении цены Договора, цена Договора подлежит уменьшению Застройщиком с возвратом Участнику долевого строительства разницы в цене Договора в срок не более двадцати дней.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится более чем на 5%, то по заявлению Застройщика о соразмерном увеличении цены Договора, цена Договора подлежит увеличению с доплатой Участником долевого строительства Застройщику разницы в цене Договора в срок не более двадцати дней.

Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части превышающей 5%.

2.4. Срок ввода Дома в эксплуатацию (получения разрешения на ввод в эксплуатацию) – 4 квартал 2019 года.

2.5. Передача Объекта Участнику долевого строительства осуществляется в 6 (шести) месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта.

2.6. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома (общие помещения Дома, несущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры Дома).

2.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на раздел, преобразование либо иной способ образования земельного участка под Объектом строительства, а также возможное изменение площади земельного участка в случае осуществления данных действий, внесение изменений в правоустанавливающие документы на земельный участок, а также регистрацию права собственности Застройщика на незавершенный строительством многоквартирный жилой дом.

2.8. До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию.

**3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Стоимость Объекта составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копейки**, исходя из цены 1 кв.м. договорной площади, согласно п.2.2 Договора – **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек**. НДС не облагается.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

**Эскроу-агент**: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование Банк ВТБ (ПАО), место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; **адрес электронной почты:** [compliance@msk.vtb.ru](mailto:compliance@msk.vtb.ru) , номер телефон 8(495) 777-24-24

**Депонент**: ФИО (участника долевого строительства);

**Бенефициар**: ООО «СеверСтрой Недвижимость»;

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

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

**Срок условного депонирования денежных средств:** 30.06.2020 г.

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

Разрешение на ввод в эксплуатацию Дома, полученного Застройщиком в соответствии с Федеральным законом 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»

и сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с Федеральным законом 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» вышеуказанной информации.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:

ООО «СеверСтрой Недвижимость» ИНН 8602213995, КПП 860201001, р/с 40702810867170042061, в Западно-Сибирском банке ПАО Сбербанк г. Тюмень, к/с 30101810800000000651, БИК 047102651

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

1) истечение срока условного депонирования;

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

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

4) возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета не позднее 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и ипотеки в силу закона в пользу Банка (в случае использования кредитных средств).

3.3.1. Денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств в течение 1 рабочего дня после государственной регистрации настоящего Договора.

3.3.2. Денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек Участник долевого строительства выплачивает за счет кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства Банком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (именуемый в дальнейшем «Банк»), по Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 г., заключаемому в городе Сургуте между Участником долевого строительства и Банком для целей по Договору участия в долевом строительстве, далее по тексту – «Кредитный договор»

Кредитный договор имеет следующие существенные условия:

Сумма кредита – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;

Процентная ставка – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** % годовых;

Срок предоставления кредита – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных месяца с даты предоставления кредита.

3.4. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

3.5. В соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объект долевого строительства

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

3.6. В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

3.7. Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

**4. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

Застройщик обязуется:

4.1. По окончании строительства и получении разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены договора. Документом, удостоверяющим факт передачи Объекта долевого строительства, является Акт приема-передачи .

4.2. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта в порядке, установленном Разделом 6 настоящего Договора.

4.3. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение о внесении изменений в настоящий Договор путем заключения дополнительного соглашения об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

4.4. Производить работы в полном соответствии с проектной документацией, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, иными обязательными требованиями, обеспечивая соответствие указанным требованиям качества самого Объекта.

4.5. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и единовременно уплатить оставшуюся сумму договора в течение 7 рабочих дней.

4.6. Письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче не позднее, чем за 30 (тридцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта, направив уведомление об окончании строительства Объекта и необходимости принять Объект заказным письмом с уведомлением с описью вложения.

**5. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Участник долевого строительства обязуется:

5.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в размерах и порядке, установленных разделом 3 настоящего Договора, на счет эскроу, открытый в банке, согласно разделу 3 настоящего Договора.

5.2. При смене данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить об этом Застройщика, указав новые данные. В случае не предоставления или несвоевременного предоставления указанных данных обязательства Застройщика по направлению в адрес Участника долевого строительства определенных настоящим Договором писем, уведомлений (сообщений) и актов считаются исполненными надлежащим образом, если они направлены по адресу, указанному в настоящем Договоре.

5.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, приступить к принятию Объекта и подписать акт приема-передачи Объекта.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта приема-передачи.

5.4. Предоставить все требуемые от Участника долевого строительства документы для государственной регистрации настоящего договора и обеспечить явку лично, либо своего представителя, уполномоченного в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, в регистрирующий орган в согласованное с Застройщиком время.

5.5. После получения акта приема-передачи самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.6. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Объект долевого участия. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания акта приема-передачи Объекта.

5.7. В случае наступления последствий, указанных в п. 7.6 настоящего Договора, Сторона, отказавшаяся от исполнения обязательств по настоящему Договору, обязуется подать заявление о расторжении договора в одностороннем порядке в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и представить уведомление, согласно п. 7.6 настоящего Договора.

5.8. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора, с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и предоставить ему копию договора уступки права требования по настоящему договору, зарегистрированную в регистрирующем органе.

5.9. С момента ввода дома в эксплуатацию обязуется принять участие в общем собрании будущих собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ и выбрать способ управления домом до момента оформления права собственности на Объект долевого строительства.

5.10. Участник долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства и производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

5.11. Участник долевого строительства после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию не в праве осуществлять любые работы, влекущие изменение фасада многоквартирного дома, в нарушение паспорта фасада, в том числе: замена облицовочного материала; покраска фасада, его частей; создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий; изменение художественной подсветки и так далее в соответствии с Правилами благоустройства г. Сургута.

5.12. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего договора обязан представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

5.13. Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении. (пункт действует в случае приобретения объекта с использованием кредитных средств).

**6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ПРИЕМА ОБЪЕКТА**

6.1. После окончания полного цикла работ по строительству Объекта, получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и выполнения финансовых обязательств Участника долевого строительства по настоящему Договору Застройщик передает, а Участник долевого строительства, в соответствии с п. 6.2 настоящего Договора, принимает по акту приема-передачи Объект в собственность.

6.2. Участник долевого строительства обязуется принять Объект в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта. В случае неявки Участника долевого строительства для передачи ему Объекта в указанный срок, обязательство по передаче Объекта считается исполненным с даты составления Застройщиком одностороннего акта в порядке, установленном п.5.3 настоящего Договора.

6.3. В случае наличия претензий относительно качества Объекта до подписания акта приема-передачи Объекта, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления двустороннего акта о дефектах, в котором указываются несоответствия Объекта условиям Договора и иным требованиям, предусмотренным п. 7.1 настоящего Договора.

6.4. После устранения Застройщиком дефектов Участник долевого строительства обязуется принять Объект в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика об устранении дефектов.

6.5. Посещение Участником долевого строительства Объекта до подписания им акта приема-передачи производится только в сопровождении представителя Застройщика. Ключи от Объекта передаются Участнику долевого строительства в момент подписания акта приема-передачи.

6.6. Перепланировка Объекта Участником долевого строительства не допускается.

6.7. Производство Участником долевого строительства или привлеченными им подрядными организациями каких-либо работ в Объекте до подписания акта приема-передачи не допускается.

**7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

7.1. Качество Объекта должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также условиям настоящего Договора.

7.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет с момента передачи его Участнику долевого строительства в соответствии с п. 6.1. настоящего Договора.

Названный срок не распространяется на отделочные работы, а также на внутренние коммуникации, приборы и оборудование, для которых их изготовителем установлен самостоятельный гарантийный срок меньшей продолжительностью.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 45 (сорока пяти) рабочих дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства в акте о выявленных недостатках.

7.5. В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию настоящего договора, копию Передаточного акта на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

**8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случае:

8.1.1. систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

8.1.2. самоуправного производства Участником долевого строительства действий, прямо запрещенных пунктами 6.6, 6.7. настоящего Договора.

8.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

8.3. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора он обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору в счет стоимости Объекта, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора.

8.4. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в следующих случаях:

8.4.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный п.2.4 настоящего Договора на 2 (Два) месяца.

8.4.2. существенного нарушения требований к качеству Объекта, а также в иных случаях, предусмотренных федеральным законом.

8.5. В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по указанным выше основаниям Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней, а в случаях, прямо предусмотренных федеральным законом, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора, возвращает уплаченные в счет цены Договора денежные средства и проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (1/150 для граждан) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств.

8.6. В случае согласия Застройщика на расторжение настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения договора, указанные в п.8.4. договора), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 5% (пяти процентов) от цены настоящего договора, указанной в пункте 3.1 договора. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения настоящего договора и дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму штрафа Застройщику.

8.7. 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 г., 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 № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ открытого в банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 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.

8.8. Если в течение сроков, предусмотренных пунктами 8.3 и 8.5 Договора, Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением соответствующей суммы денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, производит зачисление соответствующей суммы денежных средств в депозит нотариуса по месту своего нахождения, о чем в порядке, установленном действующим законодательством, сообщается Участнику долевого строительства.

8.9. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.10. Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения и/или дополнения должны быть совершены в письменной форме и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

9.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства (п. 4.1.) Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 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 настоящим пунктом 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.

9.4. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

9.5. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.6. Любая информация, связанная с заключением и исполнением настоящего Договора носит конфиденциальный характер и не может быть передана третьим лицам любой из Сторон без письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

**10. ФОРС-МАЖОР**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного, природного характера, таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие природные явления, а также война, военные действия, блокада, забастовка, запретительные действия властей и акты государственных органов, возникшие во время действия настоящего Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

10.2. Если любое из таких обстоятельств непосредственно повлияло на исполнение обязательства в срок, установленный Договором, то этот срок соразмерно отодвигается на время действия соответствующего обстоятельства.

10.3. Сторона для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору обязана в письменной форме известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее 10 суток с момента их наступления/прекращения. Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права ссылаться на них в будущем.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

**11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

11.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров обязателен. Срок рассмотрения претензии 30 (Тридцать) календарных дней с момента её получения.

11.2. В случае не достижения соглашения, в ходе переговоров в течение месяца с момента возникновения спора, Стороны могут передать спор на рассмотрение в Сургутский городской суд ХМАО-Югры.

**12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

12.1. Указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

12.2. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости», и иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

12.3. После передачи Застройщиком Объекта по акту приема-передачи (составления одностороннего акта) Участнику долевого строительства все расходы по жилищно-коммунальным услугам на Объект и риск его случайного повреждения (гибели) несет Участник долевого строительства.

12.4. Оплата необходимых сборов и платежей, взимаемых при регистрации настоящего Договора, при оформлении права собственности и получении технического и кадастрового паспортов, производится за счет Участника долевого строительства.

12.5 Участник долевого строительства выражает свое безусловное согласие на обработку Застройщиком и его агентом, персональных данных Участника долевого строительства в понимании согласно пункту 1 статьи 3 Федерального Закона № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных», указанных в настоящем Договоре и иных документах, полученных в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также на предоставление Застройщиком полученной от Участника долевого строительства информации и персональных данных третьим лицам.

12.6. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный 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. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

12.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на раздел, преобразование либо иной способ образования земельного участка под строящимся Домом, а также возможное изменение площади земельного участка в случае осуществления данных действий, внесение изменений в правоустанавливающие документы на земельный участок, а также регистрацию права собственности Застройщика на незавершенный строительством многоквартирный жилой дом.

12.8. Участник долевого строительства согласен с тем, что право собственности на земельный участок под объектом строительства, может быть передано в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

12.9. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на указанном земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

12.10. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.2. настоящего договора

**13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

13.2. Уступка прав требований Участником долевого строительства по Договору допускается только с согласия Застройщика после полной оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским законодательством РФ и возможна с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

13.3. Настоящий Договор составлен в 4-х (четырех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один для Банка.(в случае приобретения с использованием кредитных средств)

13.4. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

13.4.1. Приложение № 1. Экспликация помещения на 1 (Одном) листе.

**14. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «СеверСтрой Недвижимость»**  Юридический и почтовый адрес: 628403, Россия, Тюменская обл., г. Сургут, ул. Маяковского, дом 11  ИНН 8602213995/ КПП 860201001  р/с 40702810867170042061, в Западно-Сибирском банке ПАО Сбербанк г. Тюмень  БИК 047102651  к/с 30101810800000000651  тел.  **генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/О.П. Скочеляс/**  **М.П.** | **Участник долевого строительства:**  **ФИО**  Тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/ |

**Приложение № 1**

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

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.**

**Экспликация помещения**

**Застройщик Участник долевого строительства**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/

**М.П.**