**ДОГОВОР № \_\_дом- секция-квартира/дата-месяц-год**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Москва «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ИНВЕСТ СХОДНЯ» (сокращенное наименование – ООО ««СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ИНВЕСТ СХОДНЯ»)**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

г**р. \_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_, место рождения \_\_\_, паспорт \_\_\_\_ кем выдан\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный (-ая) по адресу:\_\_\_\_\_\_**, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий (-ая) от своего имени лично, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, далее по тексту именуемый **«ДДУ»**, **«Договор», «Договор участия в долевом строительстве»** о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Договор участия в долевом строительстве заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также другими нормативными правовыми актами. Отношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

1.2. Застройщик обязуется в соответствии с условиями настоящего Договора и проектной документацией (далее также – «проект») своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить многоквартирный жилой дом по строительному адресу: ***Московская область, г. Химки,*** с инженерными внутридомовыми сетями холодного, горячего водоснабжения, канализацией, электрическими сетями, сетями связи в объеме, согласно проектной документации, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию такого многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок и порядке, установленные настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.3. **Многоквартирный дом (далее по тексту- «МКД»)** – «Многоквартирный дом», корпуса 1,2, по адресу: МО, г. Химки, мкр. Планерная, вблизи д. 23 (корпус 1).

**Основные характеристики МКД**:

**Жилой дом /Корпус – 1 (один).**

**Секция: \_\_\_\_\_\_**

**Общая проектная площадь**: 11 686,37 квадратных метров.

**Количество этажей**: 21, в том числе количество подземных этажей 1.

**Материал наружных стен**: **монолитный железобетон или кладка из газобетона, минераловатный утеплитель, вентилируемый фасад с облицовкой из керамогранита.**

**Материал поэтажных перекрытий**: монолитный железобетон

**Класс энергоэффективности**: «не ниже С».

Класс энергоэффективности МКД, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт МКД требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте МКД может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности МКД не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

**Класс сейсмостойкости**: не устанавливается

Почтовый адрес МКД присваивается актом соответствующего компетентного органа власти и указывается в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

**1.4. Объект долевого строительства:** жилое помещение (квартира), расположенное в секции \_\_\_ (\_\_\_) многоквартирного дома, на \_\_\_ (\_\_\_\_) этаже, общей проектной площадью \_\_\_\_(\_\_) кв.м, номер на площадке \_\_\_\_\_(\_\_), строительный № квартиры \_\_\_\_(\_\_), (далее по тексту - «Жилое помещение»).

1.4.1. Основные характеристики **Жилого помещения**:

Количество комнат: \_\_\_\_\_ (\_\_)

Площадь комнат: \_\_\_ (\_\_\_) кв.м, \_\_\_\_ (\_\_\_) кв.м.

Площадь балконов(лоджий): \_\_\_ (\_\_\_) кв.м.

Площадь балконов (лоджий) с учетом понижающего коэффициента: \_\_\_ (\_\_) кв.м.

Полное описание основных характеристик Жилого помещения и его отделки приведены в Приложении №1к Договору.

1.4.2. Проектный этажный план Жилого помещения является Приложением №2 к Договору и отражает расположение частей Жилого помещения по отношению друг к другу и Жилого помещения на этаже.

1.4.3. Площадь Жилого помещения является проектнойи подлежат уточнению в акте приема-передачи Жилого помещения, после окончания строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, на основании данных, полученных по итогам первичной технической инвентаризации МКД. После завершения строительства МКД площадь Жилого помещения не может измениться более чем на 5% (Пять процентов) от указанной в проекте и ДДУ.

1.4.4. Фактический номер Жилого помещения и его фактическая площадь указываются Сторонами в акте приема-передачи Жилого помещения на основании данных, полученных по итогам первичной технической инвентаризации МКД.

1.5. Право на привлечение Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства для строительства МКД подтверждается следующими документами:

1.5.1. **Правоустанавливающие документы на земельный участок** площадью 10 895,00 кв.м, кадастровый номер 50:10:0000000:18732, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Химки (далее по тексту - «Земельный участок»):

- **Договор № КДЕ/КВВ-СХДН аренды земельного участка 50:10:0000000:18732 с правом выкупа от 13.09.2023 года**, зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 06.10.2023 года, номер регистрации: 50:10:0000000:18732 -50/215/2023-8.

1.5.2. **Разрешение на строительство** **№** RU50-10-25886-2023 от 18.12.2023 г., выдано Министерством Жилищной политики Московской области.

**Проектная декларация** и Заключение размещены в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу:

**https://наш.дом.рф**

Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц (участников долевого строительства).

1.6. [Собственность 1 (одного) участника:|]

По окончании строительства и получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию Застройщик передает Жилое помещение Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства: (ФИО, дата рождения).

1.6. [СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ]

По окончании строительства и получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию Застройщик передает Жилое помещение Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в совместную собственность Участников долевого строительства: (ФИО, дата рождения), (ФИО, дата рождения).

1.6. [ПРИ ВЫДЕЛЕНИИ ДОЛЕЙ:]

По окончании строительства и получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию Застройщик передает Жилое помещение Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в общую долевую собственность Участников долевого строительства, а именно: (ФИО, дата рождения) – \_\_ доли в праве, (ФИО, дата рождения) – \_\_\_ доли в праве.

1.6.1. Возникновение права собственности на Жилое помещение у Участника долевого строительства влечет возникновение права собственности на долю в общем имуществе МКД в размере, пропорционально общей площади Жилого помещения, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.6.2. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Жилое помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в МКД, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Жилое помещение.

**1.7. Срок окончания строительства и ввода МКД в эксплуатацию: 4 (Четвертый) квартал 2026 года.**

1.7.1. Датой ввода МКД в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

1.8. Срок передачи Жилого помещения Застройщиком Участнику долевого строительства определяется периодом:

- начало передачи: по истечении календарного месяца с даты выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод МКД в эксплуатацию;

- срок окончания передачи: до 30.06.2027 г., но не позже 6 (Шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

1.8.1. Срок передачи жилых помещений в МКД является единым для всех Участников долевого строительства, которым Застройщик обязан передать Жилые помещения, входящие в состав МКД).

1.8.2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязанность по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства.1.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения МКД и Жилого помещения, до даты его передачи Участнику долевого строительства, несет Застройщик. С даты подписания акта приема-передачи соответствующего Жилого помещения риск случайной гибели и случайного повреждения Жилого помещения несет Участник долевого строительства.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

2.1. Цена ДДУ определена как произведение цены единицы общей площади Жилого помещения и соответствующей общей площади Жилого помещения.

При наличии в Жилом помещении балкона (лоджии) цена формируется исходя из общей **приведенной площади**.

2.1.1. Общая приведенная площадь Жилого помещения формируется из суммы общей площади Жилого помещения и площади балкона (лоджии), рассчитанная c учетом понижающего коэффициента.

2.1.2. Цена Договора на момент его подписания составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек (НДС не облагается).

2.1.3. Цена 1 (Одного) кв. м общей площади составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается).

2.1.4. Цена 1(Одного) кв. м балкона (лоджии) составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается).

Площадь балкона (лоджии) формируется с учетом понижающего коэффициента, установленного уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2.1.5. Цена общей приведенной площади рассчитывается:

цена 1 кв. м х S общ. + цена 1 кв. м балкона (лоджии) х S балкона (лоджии) х коэффициент

2.1.6. Цена ДДУ зафиксирована на дату его подписания и, при условии своевременного выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате, изменению не подлежит. Исключение составляет:

а) изменение общей приведенной площади Жилого помещения по результатам первичных обмеров органов технической инвентаризации более чем на 1 (Один) кв. м, при этом цена ДДУ изменяется пропорционально изменению площади.

**ЕСЛИ ВСЕ РАСЧЕТЫ ЧЕРЕЗ АККРЕДИТИВ И ИСПОЛЬЗУЕТСЯ СЧЕТ ЭСКРОУ (собственные и кредитные средства)**

2.1.7. Оплата по настоящему Договору производится в следующем порядке:

(i) Денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, выплачиваются ПОКУПАТЕЛЕМ за счет собственных средств и кредитных средств, предоставляемых \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/НАИМЕНОВАНИЕ, ФИРМЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И АДРЕС, АДРЕС ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЫ, НОМЕР ТЕЛЕФОНА БАНКА, В КОТОРОМ СЧЕТ ЭСКРОУ/** для приобретения Объекта долевого строительства в собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность Участника долевого строительства на основании Кредитного договора, заключенного в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года №\_\_\_\_\_\_\_(далее по тексту – Кредитный договор) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей РФ с использованием расчетов в форме покрытого (депонированного) безотзывного документарного аккредитива (далее - Аккредитив), открытого в Банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на условиях и в порядке, указанных в пп. (ii) настоящего пункта.

По соглашению Сторон срок Аккредитива может быть продлен.

(ii) Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты заключения Договора, открыть в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Аккредитив в пользу Застройщика на следующих условиях:

• Вид Аккредитива: покрытый (депонированный), безотзывный;

• Сумма Аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 00/100) рублей;

• Срок действия Аккредитива: 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты его открытия (включительно);

• Банк-эмитент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

• Исполняющий Банк: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

• Наименование банка, обслуживающего получателя средств (Застройщика) -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

• Частичные платежи – запрещены;

• Счет Застройщика, на который должны быть перечислены денежные средства при раскрытии Аккредитива: счет эскроу открытый Участником долевого строительства, указан в разделе 13 Договора;

• Получатель средств по аккредитиву: Застройщик;

• Плательщик по аккредитиву: Участник долевого строительства;

• Получатель денежных средств: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

• Условие раскрытия (исполнения) Аккредитива: платеж по аккредитиву осуществляется Исполняющим Банком на счет Участника долевого строительства при предоставление им или Застройщиком в Банк-эмитент/Исполняющий банк:

- оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей информацию о регистрации Договора,

• Срок предоставления документов в Исполняющий банк: в течение срока действия Аккредитива;

Расчеты между Сторонами, осуществляемые посредством Аккредитива, должны быть произведены в период срока действия Аккредитива;

•Назначение платежа:

«Оплата ФИО [Участника долевого строительства] цены Договора участия в долевом строительстве НОМЕР от ДАТА»;

• Возможность отказа получателя от использования аккредитива после его открытия (выставления): не допускается;

• Дополнительные условия аккредитива: частичная оплата не предусмотрена.

Уведомление об открытии аккредитива направляется Исполняющим банком на электронный адрес Застройщика dokuments@red-grad.ru не позднее 3 (Трех) дней с даты открытия аккредитива Участником долевого строительства.

(iii) Аккредитив регулируется законодательством Российской Федерации, в том числе Положением Банка России от 29.06.2021 № 762-П «О правилах осуществления перевода денежных средств».

Расходы на открытие и по внесению изменений в открытый Аккредитив несет Участник долевого строительства.

**ЕСЛИ ВСЕ РАСЧЕТЫ ЧЕРЕЗ АККРЕДИТИВ И ИСПОЛЬЗУЕТСЯ СЧЕТ ЭСКРОУ (собственные средства)**

2.1.7. Оплата по настоящему Договору производится в следующем порядке:

(i) Денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, выплачиваются ПОКУПАТЕЛЕМ за счет собственных средств с использованием расчетов в форме покрытого (депонированного) безотзывного документарного аккредитива (далее - Аккредитив), открытого в Банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на условиях и в порядке, указанных в пп. (ii) настоящего пункта.

По соглашению Сторон срок Аккредитива может быть продлен.

(ii) Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты заключения Договора, открыть в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Аккредитив в пользу Застройщика на следующих условиях:

• Вид Аккредитива: покрытый (депонированный), безотзывный;

• Сумма Аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 00/100) рублей;

• Срок действия Аккредитива: 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты его открытия (включительно);

• Банк-эмитент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

• Исполняющий Банк: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

• Наименование банка, обслуживающего получателя средств (Застройщика) -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

• Частичные платежи – запрещены;

• Счет Застройщика, на который должны быть перечислены денежные средства при раскрытии Аккредитива: счет эскроу открытый Участником долевого строительства, указан в разделе 13 Договора;

• Получатель средств по аккредитиву: Застройщик;

• Плательщик по аккредитиву: Участник долевого строительства;

• Получатель денежных средств: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

• Условие раскрытия (исполнения) Аккредитива: платеж по аккредитиву осуществляется Исполняющим Банком на счет Участника долевого строительства при предоставление им или Застройщиком в Банк-эмитент/Исполняющий банк:

- оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей информацию о регистрации Договора,

• Срок предоставления документов в Исполняющий банк: в течение срока действия Аккредитива;

Расчеты между Сторонами, осуществляемые посредством Аккредитива, должны быть произведены в период срока действия Аккредитива;

•Назначение платежа:

«Оплата ФИО [Участника долевого строительства] цены Договора участия в долевом строительстве НОМЕР от ДАТА»;

• Возможность отказа получателя от использования аккредитива после его открытия (выставления): не допускается;

• Дополнительные условия аккредитива: частичная оплата не предусмотрена.

Уведомление об открытии аккредитива направляется Исполняющим банком на электронный адрес Застройщика dokuments@red-grad.ru не позднее 3 (Трех) дней с даты открытия аккредитива Участником долевого строительства.

(iii) Аккредитив регулируется законодательством Российской Федерации, в том числе Положением Банка России от 29.06.2021 № 762-П «О правилах осуществления перевода денежных средств».

Расходы на открытие и по внесению изменений в открытый Аккредитив несет Участник долевого строительства.

**ЕСЛИ РАСЧЕТЫ ЧЕРЕЗ АККРЕДИТИВ И ИСПОЛЬЗУЕТСЯ СЧЕТ ЭСКРОУ (рассрочка)**

2.1.7. Оплата по настоящему Договору производится в следующем порядке:

(i) Денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, выплачиваются ПОКУПАТЕЛЕМ за счет собственных средств с использованием расчетов в форме покрытого (депонированного) безотзывного документарного аккредитива (далее - Аккредитив), открытого в Банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на условиях и в порядке, указанных в пп. (ii) настоящего пункта.

По соглашению Сторон срок Аккредитива может быть продлен.

(ii) Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты заключения Договора, открыть в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Аккредитив в пользу Застройщика на следующих условиях:

• Вид Аккредитива: покрытый (депонированный), безотзывный;

• Сумма Аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 00/100) рублей;

• Срок действия Аккредитива: 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты его открытия (включительно);

• Банк-эмитент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

• Исполняющий Банк: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

• Наименование банка, обслуживающего получателя средств (Застройщика) -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

• Частичные платежи – запрещены;

• Счет Застройщика, на который должны быть перечислены денежные средства при раскрытии Аккредитива: счет эскроу открытый Участником долевого строительства, указан в разделе 13 Договора;

• Получатель средств по аккредитиву: Застройщик;

• Плательщик по аккредитиву: Участник долевого строительства;

• Получатель денежных средств: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

• Условие раскрытия (исполнения) Аккредитива: платеж по аккредитиву осуществляется Исполняющим Банком на счет Участника долевого строительства при предоставление им или Застройщиком в Банк-эмитент/Исполняющий банк:

- оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей информацию о регистрации Договора,

• Срок предоставления документов в Исполняющий банк: в течение срока действия Аккредитива;

Расчеты между Сторонами, осуществляемые посредством Аккредитива, должны быть произведены в период срока действия Аккредитива;

•Назначение платежа:

«Оплата ФИО [Участника долевого строительства] цены Договора участия в долевом строительстве НОМЕР от ДАТА»;

• Возможность отказа получателя от использования аккредитива после его открытия (выставления): не допускается;

• Дополнительные условия аккредитива: частичная оплата не предусмотрена.

Уведомление об открытии аккредитива направляется Исполняющим банком на электронный адрес Застройщика dokuments@red-grad.ru не позднее 3 (Трех) дней с даты открытия аккредитива Участником долевого строительства.

(iii) Аккредитив регулируется законодательством Российской Федерации, в том числе Положением Банка России от 29.06.2021 № 762-П «О правилах осуществления перевода денежных средств».

Расходы на открытие и по внесению изменений в открытый Аккредитив несет Участник долевого строительства.

(iiii) Оплата оставшейся части денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей РФ производится Участником долевого строительства за счет собственных средств на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по настоящему Договору в Публичном акционерном обществе РОСБАНК (место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, ОГРН 1027739460737, ИНН 7730060164, к/с RUR 30101810000000000256  в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525256) (далее – «Банк)**,** бенефициаром по которому является Застройщик, в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.1.8. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по открытию аккредитива в срок, указанный в пункте 2.1.7 настоящего Договора, Застройщик вправе не производить со своей стороны действия по передаче ДДУ на государственную регистрацию и расторгнуть Договор участия в долевом строительстве в отношении Жилого помещения, предварительно предупредив об этом Участника долевого строительства в разумный срок.

2.2. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*название Банка)* (далее – Уполномоченный банк)заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора подать заявление о заключении Договора счета эскроу.

Договор счета эскроу заключается между Участником долевого строительства (Депонентом) и Уполномоченным банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество Росбанк, местонахождение: 107078, г. Москва, Маши Порываевой улица, дом 34, адрес эл. почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, номер телефона:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ИНВЕСТ СХОДНЯ»**

Сумма депонирования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.

Порядок депонирования – депонируемая сумма вносится Участником долевого строительства на счет эскроу в порядке, предусмотренном в п. 2.2 Договора.

Срок условного депонирования денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства Застройщику по настоящему Договору, производится до даты получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию увеличенную (плюс) на 6 месяцев

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию МКД сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации Уполномоченному банку путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Уполномоченным банком, перечисляется Уполномоченным банком Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Уполномоченным банком, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Депонент обязуется в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты получения в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии настоящего предоставить в Уполномоченный банк копию настоящего Договора оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости

Все платежи на счет эскроу осуществляются в рублях.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной настоящим Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

2.3. В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ принятые по Кредитному договору обязательства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства обеспечиваются залогом прав требования по настоящему Договору, после – ипотекой Объекта долевого строительства.

В случае расторжения/признания недействительным настоящего Договора по любому основанию, возврат перечисленных на счет эскроу в порядке оплаты по настоящему Договору кредитных денежных средств осуществляется путем их перечисления на открытый в Банке залоговый счет Участника долевого строительства № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , права по которому переданы в залог Банку, в соответствии со ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". (выделенная красным часть пункта не применяется если оплата полностью за счет собственных средств)

Адрес электронной почты Банка для направления органом регистрации прав в соответствии с п. 9 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" уведомления о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации Договора [pogashenie\_prime@rosbank.ru](mailto:pogashenie_prime@rosbank.ru).

2.4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права требования по настоящему Договору не обременены правами третьих лиц и не являются предметом спора.

2.5. Если фактическая общая площадь Жилого помещения по результатам первичных обмеров органов технической инвентаризации после окончания строительства МКД будет отличаться более чем на 1(Один) кв. метр в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от проектной площади, то цена настоящего ДДУ подлежит изменению. Расчеты производятся за излишнюю или недостающую площадь Жилого помещения по данным обмеров первичной технической инвентаризации.

Расчеты фактической общей площади Жилого помещения по настоящему пункту производятся без учета элементов отделки, с чем Стороны согласны.

2.6. В случаях, указанных в пунктах 2.1.6, 2.5, цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с момента подписания Участником долевого строительства с Застройщиком акта приема-передачи и/или акта выверки взаиморасчетов, которые являются неотъемлемой частью ДДУ после его подписания. В акте о выверке взаиморасчетов Стороны указывают фактическую площадь Жилого помещения, сумму взаиморасчетов.

Акт о выверке взаиморасчетов подписывается Сторонами одновременно с актом приема-передачи Жилого помещения и предоставляется в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Жилое помещение.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Жилого помещения по акту приема-передачи, окончательная цена Договора указывается Застройщиком в одностороннем акте приема-передачи. В случае уклонения Участником долевого строительства от подписания акта о выверке взаиморасчётов при условии подписания акта приема-передачи, цена Договора определяется исходя из акта приема-передачи. Доплата за разницу площади осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом в течение срока, оговоренного в акте о выверке взаиморасчетов, либо в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика письменного требования о доплате, направляемого в адрес Участника в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.7. Помимо уплаты цены Договора, Участник долевого строительства несет расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего ДДУ.

2.8. Днем осуществления Участником долевого строительства расчетов считается день фактического зачисления денежных средств на счет эскроу.

2.9. В случае превышения суммы оплаты Участником долевого строительства цены ДДУ, Застройщик вправе вернуть излишне уплаченную сумму на банковский счет Участника долевого строительства, с которого поступило соответствующее перечисление, либо, в случае его закрытия Участником долевого строительства и/или уклонения Участника долевого строительства от получения денежных средств, зачислить такую сумму на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

2.10. Все расходы, понесенные Застройщиком при реализации указанного в п. 2.9 ДДУ права, подлежат возмещению со стороны Участника долевого строительства на основании соответствующего счета Застройщика. Все иные расходы, связанные с получением в свое распоряжение таких денежных средств Участником долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

2.11. Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по Договору, используются в целях, определенных статьей 18 Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

**3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

3.1. **Застройщик обязуется:**

3.1.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию МКД с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к МКД территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией МКД, и обеспечить получение разрешения на ввод МКД в эксплуатацию в сроки, установленные в проектной документации, иными документами, регламентирующими строительство МКД, но в любом случае в срок не позднее, указанного в п.1.7 настоящего ДДУ.

3.1.2. После получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию передать Жилое помещение Участнику долевого строительства, подключенным к основным инженерным сетям и коммуникациям в соответствии с проектной документацией в срок, предусмотренный в п. 1.8 настоящего ДДУ.

3.1.3. Вместе с актом приема-передачи Жилого помещения передать установленную законодательством инструкцию по эксплуатации Жилого помещения.

3.1.4. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

3.2. **Участник долевого строительства обязуется:**

3.2.1. Оплатить Цену Договора в полном объеме и в установленные ДДУ порядке и сроки, включая оплату за разницу площади Объекта долевого строительства по данным первичной технической инвентаризации.

3.2.2. Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Жилое помещение, а также расходы по государственной регистрации настоящего ДДУ в размере, установленном законодательством РФ.

3.2.3. Принять Жилое помещениепо акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 1.8 настоящего Договора и в предусмотренном ДДУ порядке, а также подписать акт о выверке взаиморасчетов.

3.2.4 Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам на условиях, установленных разделом 7 настоящего Договора.

3.2.5. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего ДДУ.

3.2.6. Использовать Жилое помещениев соответствии с его назначением. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку Жилого помещения до оформления права собственности на него. После оформления права собственности Участник долевого строительства вправе производить перепланировки только в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае нарушения данного обязательства Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, необходимые для приведения Жилого помещения в состояние, соответствующее условиям ДДУ.

3.2.7. Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Жилого помещения и общего имущества МКД, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Жилого помещения.

В случае, если с момента приемки Жилого помещения Участником долевого строительства по акту приема-передачи до момента оформления права собственности Участника на Жилое помещение, оплату услуг, указанных в настоящем пункте осуществлял Застройщик, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной и (или) энергоснабжающей организацией.

3.2.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Жилого помещения, или, в случае неисполнения Участником обязанности по подписанию такого акта, – с даты составления одностороннего акта приема-передачи в установленном законодательством РФ порядке.

Счет – фактура Застройщиком Участнику долевого строительства при реализации Жилых помещений в соответствии с пп. 1 п. 3 ст. 169 Налогового кодекса РФ не предоставляется.

3.2.9. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора и приемке Жилого помещения от Застройщика считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 2 настоящего Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи Жилого помещения.

3.2.10. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения ДДУ ознакомился с содержанием документов, указанных в разделе 1 настоящего Договора, и получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

а) о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;

б) полном объеме своих прав и обязанностей по ДДУ, включая информацию о целевом назначении денежных средств, полученных по ДДУ;

в) о МКД, в котором расположено Жилое помещение; о характеристиках Жилого помещения;

г) об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации ДДУ и права собственности Участника долевого строительства на Жилое помещение;

д) о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Жилое помещение и на долю в общем имуществе собственников МКД;

е) о возникновении у него с момента государственной регистрации права собственности на Жилое помещение в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, частями 5 и 6 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ", ч. 5 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», права долевой собственности на Земельный участок (п.1.5.1 ) в силу закона;

ж) о правовых основаниях строительства МКД;

з) о переходе на Участника долевого строительства риска случайной гибели и/или повреждения Жилого помещения, бремени содержания Жилого помещения с момента подписания акта приема-передачи Жилого помещения.

3.2.12. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате, в том числе в форме sms рассылки по каналам сотовой связи) от Застройщика, аффилированных с ним лиц, а также Агентств недвижимости, которым передано эксклюзивное право по реализации объектов долевого строительства МКД, материалов рекламно-информационного характера..

**4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

4.1. Качество МКД и Жилого помещения должно соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества и соответствия Жилого помещения условиям ДДУ является получение Застройщиком разрешения на ввод МКД в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

4.2. При принятии Жилого помещения Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть выявлены при обычном способе приемки (явные недостатки).

Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные недостатки только в случае, если они указаны им в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках.

4.3. Гарантийный срок на Жилое помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Жилого помещения, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Жилого помещения, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи любого помещения в МКД.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Жилого помещения и подписании акта приема-передачи Жилого помещения, должны быть устранены Застройщиком за свой счет в согласованный с Участником долевого строительства срок после получения Застройщиком письменного уведомления Участника долевого строительства (третьих лиц, кому Участник долевого строительства уступил права требования) об этих недостатках.

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

4.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Жилого помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами; а также если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Жилого помещения правил и условий эффективного и безопасного использования такого помещения, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И РАСХОДЫ**

5.1. Передача Жилого помещения Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

Участник долевого строительства имеет право подписать акт приема-передачи в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью или подписать акт приема-передачи на бумажном носителе. Участник долевого строительства самостоятельно занимается оформлением усиленной квалифицированной электронной подписи в соответствии с законодательством РФ.

Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника на основании подписанного акта приема-передачи.

Застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в соответствии с частью 1 статьи 28 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

5.2. Передача Жилого помещения осуществляется не ранее, чем установлено законодательством, но не позднее срока, указанного в п. 1.8 настоящего Договора.

5.3. Застройщик в соответствии с действующим законодательством РФ направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства МКД и о готовности Жилого помещения к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Жилого помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.5.7 Договора.

Сообщение о завершении строительства (создания) МКД в соответствии с Договором и о готовности Жилого помещения к передаче, предложение о внесении изменений в договор в части сведений о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства и его принятия Участником долевого строительства, по выбору Застройщика составляются в форме электронного документа, подписанного усиленной [квалифицированной электронной подписью](https://internet.garant.ru/#/document/12184522/entry/54) лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, и направляются участнику долевого строительства по адресу электронной почты, либо составляются в письменной форме, и направляются по почте России по адресу в договоре, указанному в разделе 13 настоящего Договора, либо с использованием обоих способов уведомления Участника долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Жилого помещения к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи)рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.5. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Жилого помещения, если Участник получил уведомление о готовности к передаче и необходимости принятия Жилого помещения, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем ДДУ.

5.6. В случае, если строительство МКД не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства уведомление с предложением об изменении настоящего Договора.

Изменение срока передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Жилого помещения в срок, предусмотренный п. 5.4 настоящего Договора, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня окончания периода, предусмотренного настоящим Договором для передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства, направляет односторонний акт приема-передачи или иной документ о передаче Жилого помещения. При этом риск случайной гибели Жилого помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства с даты составления одностороннего акта приема-передачи или иного документа о передаче Жилого помещения.

Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с существенными недостатками, под которыми Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований, приведшие к ухудшению качества Объекта, а также иные недостатки, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию МКД подтверждает завершение строительства в полном объеме как МКД, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта долевого строительства каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Жилого помещения не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Жилого помещения и подписания передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока, указанного в разделе 4 настоящего Договора, после передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Жилого помещения и подписания передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика разрешения на ввод МКД в эксплуатацию и получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, согласно условиям настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания акта приема-передачиа.

5.9. До определения результатов открытого конкурса по выбору управляющей организации на управление МКД управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления МКД. Договор должен быть заключен в пятидневный срок, с даты получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

При этом, плата за коммунальные услуги и услуги управляющей компании вносится Участником долевого строительства управляющей организации.

5.10. Плата за ремонт и управление общим имуществом МКД начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными компетентными органами..

**6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

6.1. ДДУ считается заключенным с момента его государственной регистрации.

6.2. Действие ДДУ прекращается с момента выполнения Сторонами всех предусмотренных Договором обязательств.

6.3.Застройщик вправе расторгнуть ДДУ в соответствии с действующим законодательством не ранее, чем через 30 (Тридцать)дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены ДДУ и о последствиях неисполнения такого требования.

6.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от ДДУ только по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.4.1. При добросовестности Застройщика и его соответствии требованиям российского законодательства Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от ДДУ во внесудебном порядке.

6.4.2. В случае расторжения ДДУ по инициативе Участника долевого строительства во внесудебном порядке, в том числе отказа Участника долевого строительства от дальнейшего участия в долевом строительстве, при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по Договору, расторжение Договора оформляется соглашением о расторжении, которое подлежит государственной регистрации. При этом, Застройщик вправе предъявить Участнику долевого строительства требование об уплате штрафа за расторжение (отказ) в размере 10% (Десять процентов) от Цены настоящего Договора в срок, оговоренной в требовании.

В случае, если расторжение настоящего Договора (отказ от Договора) производится в судебном порядке по причинам, не связанным с нарушением исполнения обязательств Застройщиком, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф за расторжение (отказ) в размере 10% (Десять процентов) от Цены настоящего Договора в срок, оговоренной в претензии Застройщика.

В обоих случаях Застройщик вправе удержать сумму штрафа из денежных средств, фактически уплаченных Участником долевого строительства по Договору.

6.5. При намерении расторгнуть настоящий ДДУ заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.5.1. Соглашение о расторжении должно быть подписано Сторонами и зарегистрировано в органе, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

6.5.2. Если расторжение ДДУ произведено по инициативе Участника долевого строительства регистрация Соглашения о расторжении осуществляется за счет инициатора. При этом, Участник долевого строительства обязуется совершить все необходимые действия для подачи документов на расторжение.

6.5.3. В случае одностороннего отказа от исполнения ДДУ одной из Сторон ДДУ считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления об одностороннем отказе заказным письмом с описью вложения.

**7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

1. Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. Уступка Участником долевого строительства прав требований по ДДУ иному лицу допускается по письменному согласию Застройщика только после уплаты Застройщику цены Договора в полном объеме.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

7.2. Уплата цены уступки прав требований по ДДУ производится после регистрации соглашения об уступке, если цедентом является юридическое лицо.

7.3. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

7.4. Уступка прав требований по ДДУ Участником долевого строительства, являющегося владельцем счета эскроу, влечет переход всех прав и обязанностей по договору счета эскроу, заключенного Участником долевого строительства, к Новому участнику.

7.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.6. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. При подписании настоящего ДДУ Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время размежеван (разделен, объединен с другими земельными участками или перераспределен) в порядке, установленном законодательством РФ, в результате чего будет образован новый земельный участок. В этом случае дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка не требуется.

8.2. Участник долевого строительства соглашается с возможной государственной регистрацией перехода права собственности на Земельный участок, в том числе и на новый земельный участок, полученный при межевании, предоставленный для строительства МКД.

.

**9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по ДДУ Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, согласно законодательству Российской Федерации.

9.2. При возврате Застройщиком денежных средств, в случае его одностороннего отказа от исполнения ДДУ, зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной законом или Договором, не допускается.

9.3. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия ДДУ, от исполнения своих обязательств.

9.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему ДДУ, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

9.5. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа, то есть просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего ДДУ в одностороннем порядке через 30 (Тридцать) 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 (применимо в случае единовременного платежа).

9.5. В случае 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, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего ДДУ в одностороннем порядке через 30 (Тридцать) 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. ( применимо при оплате с рассрочкой).

9.6. Стороны пришли к соглашению, что положения п.1 ст.317.1 Гражданского кодекса РФ ими не применяются.

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

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по ДДУ, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего ДДУ отнесли такие, как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти)дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие), если это явилось возможным.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести)месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть ДДУ до истечения срока его действия.

10.5. Участник долевого строительства в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, СНИЛС, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

**11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

11.1.Стороны договорились о том, что будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Срок ответа на претензию составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с даты ее получения.

11.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

**12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Стороны обязуются привести ДДУ в соответствии с требованиями органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а также изданными позднее нормативными актами, содержащими правила, обязательные для Сторон ДДУ при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами, совершить для этого все необходимые действия**.**

12..2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Участник долевого строительства обязан письменно известить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты соответствующих изменений путем направления в адрес Застройщика заказного письма с уведомлением.

Участник долевого строительства несет ответственность за достоверность предоставленных им сведений, в том числе сведений, указанных в разделе «Адреса, реквизиты и подписи сторон».

Действия, совершенные Застройщиком до получения уведомления от Участника долевого строительства об изменении в его реквизитах, считаются исполненными Застройщиком надлежащим образом.

Обо всех изменениях в почтовых и других реквизитах Застройщика последний уведомляет Участника долевого строительства путем внесения изменений в Проектную декларацию Застройщика, размещенную на сайте по адресу: **https://наш.дом.рф**

12.3. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, а в отношении Участника долевого строительства – по адресу (адресам), указанным в настоящем Договоре, либо представленные им в порядке п.12.2. Договора.

12.4. Все приложения, изменения и дополнения к ДДУ оформляются Сторонами в письменной форме, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью ДДУ.

12.5. Во всем остальном, что не предусмотрено ДДУ, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.6. Договор составлен в \_\_\_ (\_\_) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение №1. Описание (характеристики) Жилого помещения

Приложение №2. Проектный этажный План Жилого помещения

**13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ИНВЕСТ СХОДНЯ»**  Адрес местонахождения: \_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_/КПП \_\_\_\_\_\_\_  спец счет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  в **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  к/с **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  БИК **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  ОКПО\_\_\_\_\_  **Генеральный директор**  **ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ИНВЕСТ СХОДНЯ»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **Участник долевого строительства:**  **Гр. ФИО**  дата рождения \_\_\_, место рождения \_\_\_, паспорт гражданина РФ № \_\_\_\_, кем выдан, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный (-ая) по адресу:\_\_\_\_\_\_,  СНИЛС\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  почтовый адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_,  e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_,  телефон: \_\_\_\_\_\_.  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение №1.**

к Договору № участия в долевом строительстве многоквартирного дома

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ года

**Описание (характеристики) Жилого помещения**

1. Жилой дом / Корпус –
2. Секция – **\_\_\_\_ (\_\_)**
3. Этаж – \_\_\_(\_\_)
4. Количество комнат – \_\_\_(\_\_)
5. Номер на площадке – \_\_\_(\_\_)
6. Строительный номер – \_\_(\_\_)
7. Общая проектная площадь, в том числе площадь лоджий (с применением понижающего коэффициента для не отапливаемых помещений) – \_\_\_ м2.
8. В жилых помещениях устанавливается входная дверь. Светопрозрачные конструкции: оконные, балконные блоки (в т.ч. балконная дверь) при их наличии, из ПВХ-профиля с двухкамерными стеклопакетами. Подоконные доски устанавливаются.
9. Подводка силовой электрической сети производится в квартиру с монтажом шкафа, а также с разводкой по квартире с установкой оконечных устройств.
10. В жилых помещениях монтируется канализация фекальная, холодное и горячее водоснабжение с вводом в квартиру и разводкой для подключения к санитарно-техническим приборам в кухне и подключением в санузлах.
11. Счетчики учета потребления тепла, воды и электроэнергии устанавливаются в общих зонах (ниши в межквартирных коридорах).
12. Система кондиционирования выполняется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет.
13. Вентиляция - вытяжка из жилых помещений осуществляется через каналы кухонь, ванных комнат и санузлов с выбросом через вытяжную шахту.

В квартире выполняются следующие виды работ:

1. Межкомнатные перегородки, перегородки для санузлов, шахты.
2. Межкомнатные двери – глухие, цвет светлый/темный.
3. На стенах коридора, кухни, комнатобои, цвет светлый/темный.
4. Потолки – натяжные потолки, цвет белый.
5. Пол кухня, комнаты, коридор – ламинат, цвет светлый/темный.
6. На кухне выполняется облицовка рабочей зоны керамической плиткой.
7. Разводка под электроприборы.
8. В санузле выполняется облицовка стен керамической или керамогранитной плиткой на всю высоту, включая короб для канализационных труб (за исключением пространства за ванной). Герметизация мест примыкания ванны к стенам выполняется плиткой или плинтусом (галтелью), потолок натяжной; напольное покрытие керамической или керамогранитной плиткой на гидроизоляционном слое, установка сан. тех приборов в комплекте – ванная или душевой комплект, смеситель для ванны однорычажковый, раковина, смеситель для раковины однорычажковый, унитаз, электрический полотенцесушитель, настенный светильник над раковиной, встроенные светильники в потолке, люк ревизионный.
9. На лоджии окраска потолка краской, на полу керамическая или керамогранитная плитка, плинтус, облицовка порожка в квартиру, перегородка (при необходимости) окраска фасадной краской.
10. Электроустановочное оборудование – выключатели, розетки, встроенные светильники, люстра.
11. В жилых помещениях устанавливаются приборы отопления с терморегуляторами.
12. Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий) осуществляется Застройщиком, включая сантехническое и иное оборудование, окна, подоконники, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»). Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.
13. Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте долевого строительства дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта долевого строительства. Установка в Объекте долевого строительства оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.
14. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
15. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участникам 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.
16. Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участниками долевого строительства, а также материалы, приобретенные ими самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Генеральный директор**  **«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ИНВЕСТ СХОДНЯ»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **Участник долевого строительства:**  **Гр.**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение №2.**

к Договору № участия в долевом строительстве многоквартирного дома

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ года

**Проектный этажный План**

**Жилого помещения**

1. Жилой дом / Корпус – 1 (Один)
2. Секция – \_\_\_\_ (\_\_)
3. Этаж – \_\_(\_\_)
4. Количество комнат – \_\_(\_\_)
5. Номер на площадке – \_\_(\_\_)
6. Строительный номер – \_\_(\_\_)
7. Общая проектная площадь, в том числе площадь балконов (лоджий) (с применением понижающего коэффициента для не отапливаемых помещений) – \_\_ м2.

**План этажа с местом расположения Жилого помещения**

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**Графическая схема**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Генеральный директор**  **ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ИНВЕСТ СХОДНЯ»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **Участник долевого строительства:**  **Гр.**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_ /** |