**Договор №\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

г. Санкт-Петербург «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОСМОС ДЕВЕЛОПМЕНТ», адрес: 197701, город Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Коробицына, д. 2, литер И, помещ. 12-Н, ИНН 7839096401, ОГРН 1187847010295, именуемое в дальнейшем **«Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны,

И **Гражданин (-ка) РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_**.\_\_.\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_.\_\_.20\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_-\_\_\_, зарегистрированный (-ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**,с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. **Общие положения и определения**

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

* 1. **Блокированный жилой дом** – это жилой дом блокированной застройки, который будет создан (построен) в будущем на Земельном участке, в составе Малоэтажного жилого комплекса с условным номером (корпус) **\_\_\_**, общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м., с количеством этажей – \_\_ (\_\_\_\_), состоящий из \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) жилых совмещенных домов (блок-секций), каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками,расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования,

строительный адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* 1. **Жилое помещение** – жилая блок-секция, общей проектной площадью \_\_\_\_\_\_ кв.м., являющаяся частью Блокированного жилого дома, состоящая из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , имеющая отдельный изолированный выход на земельный участок.
	2. **Объект долевого строительства** – Жилое помещение, расположенное в Блокированном жилом доме, которое будет построено в составе Блокированного жилого дома на Земельном участке, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Блокированного жилого дома и обладающее характеристиками в соответствии с Проектной декларацией, включающей информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства.
	3. Строительство Блокированного жилого дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 78:40:0019184:93, общей площадью 120 750 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для объектов жилой застройки, расположенном по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Красносельское шоссе, участок 1 (далее – **Земельный участок**).
	4. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 03.10.2014 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок ним 14.10.2014 сделана запись регистрации 78-78-05/007/2014-452.
1. **Подтверждение права Застройщика**

**на привлечение денежных средств для строительства**

* 1. Настоящий Договор заключен сторонами в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее Федеральный закон № 214-ФЗ).
	2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Блокированного жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на Жилое помещение в строящемся (создаваемом) Блокированном жилом доме, подтверждают следующие документы:

- договор купли-продажи земельного участка от 03.10.2014 г.;

- разрешение на строительство № 78-014-0181-2021 от 26.01.2021 г., выдано Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Правительства Санкт-Петербурга

- проектная декларация, размещенная с изменениями и дополнениями, на сайте: **наш.дом.рф**

- заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона **№ 214-ФЗ № ЗОС/188/78-001759от 18.06.2021**

 2.3. Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в пункте 2.2. настоящего Договора.

1. **Предмет договора**
	1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Блокированный жилой дом в составе Малоэтажного жилого комплекса на Земельном участке, и после получения разрешения на ввод Блокированного жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства со следующими характеристиками:

3.1.1.Основные характеристики Блокированного жилого дома:

количество этажей \_\_\_

№, корпус \_\_\_\_\_\_

общая проектная площадь (Площадь Застройки) \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

класс энергоэффективности \_\_\_\_\_\_\_\_\_

класс сейсмостойкости \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Технические характеристики Блокированного жилого дома указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

* + 1. Основные характеристики Жилого помещения

Назначение: жилое помещение

№ жилого помещения (условный) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Строительные оси \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Общая площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

Жилая площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

Этажность \_\_\_\_\_\_

Количество комнат \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приведенная площадь террасы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(кв.м.) (с коэф.)

Отделка

Местоположение Жилого помещения в составе строящегося Блокированного жилого дома указано в Приложении № 2 к настоящему Договору.

* 1. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Жилое помещение, имеющее характеристики, согласованные Сторонами в п. 3.1. настоящего Договора и Приложениях № 1- 3 к настоящему Договору.

 Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства по Передаточному акту после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Блокированного жилого дома, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора.

* 1. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства и оплатить обусловленную настоящим Договором цену.
	2. После окончания строительства и проведения обмеров органами, осуществляющими технический учет и техническую инвентаризацию, будет установлен точный почтовый адрес Блокированного жилого дома, номер Жилого помещения, фактическая общая площадь Жилого помещения.
	3. Общая проектная площадь Жилого помещения, указанная в п. 3.1.2. Договора, определена на основании проектной документации. Допустимое изменение общей площади Жилого помещения составляет 5 % от его общей проектной площади, указанной в п. 3.1.2. Договора.
	4. При возникновении расхождений между общей проектной площадью Жилого помещения, указанной в пункте 3.1.2. настоящего договора, и общей площадью Жилого помещения по данным государственного кадастрового учёта (по данным государственного технического учета и технической инвентаризации), стороны руководствуются следующим:

- если отклонение общей площади фактически построенного Жилого помещения от общей проектной площади Жилого помещения, указанной в пункте 3.1.2. настоящего Договора, составит до 5 % включительно в сторону уменьшения или увеличения площади, - перерасчёт цены Договора не производится;

- если общая площадь фактически построенного Жилого помещения меньше общей проектной площади Жилого помещения, указанной в пункте 3.1.2. настоящего Договора, более чем на 5 % – Застройщик обязан возместить Участнику долевого строительства указанное расхождение в части, превышающей отклонение в 5 % , путём уплаты денежных средств исходя из расчетной стоимости квадратного метра по настоящему Договору, определённой в п. 5.2. настоящего Договора, в течение 1 месяца с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

- если общая площадь фактически построенного Жилого помещения больше общей проектной площади Жилого помещения, указанной в пункте 3.1.2. настоящего Договора, более чем на 5 % – Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику указанное расхождение в части, превышающей отклонение в 5 %, путём уплаты денежных средств исходя из расчетной стоимости квадратного метра по настоящему Договору, определённой в п. 5.2. настоящего Договора, одновременно с принятием Объекта долевого строительства от Застройщика.

1. Земельный участок
	1. Участник долевого строительства уведомлён и согласен с тем, что Земельный участок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора, находится в залоге у ПАО «Сбербанк» на основании **Договора ипотеки № 55/9055/0003/3/1/018/21/И от 17.05.2021.**
	2. Участнику долевого строительства известно, что Земельный участок будет разделен Застройщиком. В результате раздела Земельного участка каждое Жилое помещение (блок-секция) в составе Блокированного жилого дома, включая Объект долевого строительства, будет расположено на своем отдельном земельном участке, сформированном для непосредственного использования такого Жилого помещения (блок-секции) (далее – «Придомовой земельный участок») в соответствии со схемой раздела исходного Земельного участка, указанной в Приложением 4.
	3. Стороны договорились, что после раздела исходного земельного участка Стороны заключают Соглашение, в котором указываются данные Придомового земельного участка, и Застройщик обязуется передать в собственность Участнику долевого строительства по Передаточному акту на условиях, предусмотренных настоящим Договором, земельный участок примерной площадью **\_\_\_,\_\_** кв.м., выделение которого Застройщик производит из состава земельного участка, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, и осуществляет действия для кадастрового учета вновь образованного земельного участка. В связи с чем Участник долевого строительства подтверждает, что ему известно и он согласен с тем, что судьба земельного участка примерной площадью \_\_\_\_\_кв.м. следует судьбе Жилого помещения в Блокированном жилом доме, поскольку Жилое помещение функционально связано с вышеуказанным земельным участком, имеет непосредственный выход на него.
	4. Исходный земельный участок будет разделен в соответствии со схемой раздела (Приложение 4) после ввода Малоэтажного жилого комплекса в эксплуатацию с последующей постановкой на кадастровый учет Жилых помещений.
	5. Приведенное расположение и конфигурация земельного участка могут незначительно измениться в ходе работ по межеванию. В случае изменения площади Земельного участка в ту или иную сторону в пределах 5 % от примерной общей площади – перерасчет выкупной стоимости земельного участка не производится.
	6. Участник долевого строительства дает свое согласие на раздел исходного Земельного участка, Земельного участка, или выдел из указанного Земельного участка, на совершения всех действий по изменению границ Земельного участка Застройщиком и/или другими лицами, в том числе, по изменению документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на межевание, в том числе, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельных Придомовых земельных участков.
2. Цена договора и порядок оплаты
	1. Стоимость Объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.
	2. Расчетная стоимость одного квадратного метра составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.
	3. В сумму, указанную в п. 5.1. настоящего Договора, включена стоимость Придомового земельного участка, которая составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.
	4. Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора до ввода в эксплуатацию Блокированного жилого дома путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в следующем порядке: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать сроки и размер внесения денежных средств)

на счет эскроу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в уполномоченном банке (эскроу-агент) ПАО «Сбербанк».

адрес места нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, номер телефона: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

* 1. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.
	2. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником, включает в себя сумму денежных средств, направленных на:

- на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта (включая затраты на освоение и инженерное обустройство земельного участка, а так же затраты (компенсация) на существующую социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру) и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика.

- разница между Ценой договора и фактической суммой, потраченной на строительство (создание) Объекта долевого строительства является вознаграждением Застройщика (НДС не облагается в соответствии п.п.2.3.1. п.3ст.149 НК РФ). Указанная выше разница не подлежит возврату Участнику долевого строительства и остается в собственности Застройщика.

- размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги. Моментом оказания услуги является передача Объекта долевого строительства, которое оформляется актом приема-передачи.

* 1. Все расходы, связанные с постановкой Жилого помещения на кадастровый учет и оформлением права собственности на него, с разделом исходного Земельного участка и оформлением права собственности на Придомовой земельный участок, Участник долевого строительства оплачивает дополнительно, они не включены в стоимость настоящего Договора. Размер расходов, связанных с разделом исходного Земельного участка, Стороны указывают в Соглашении, указанном в п. 4.3. настоящего Договора.
1. Порядок исполнения Договора
	1. Планируемый срок окончания строительства Блокированного жилого дома и ввода его в эксплуатацию (Срок окончания строительства) не позднее -**4 квартала 2022** года.
	2. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 1 (один) месяц до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением.

6.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Блокированного жилого дома.

6.4. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Блокированного жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение 90 (девяноста) рабочих дней.

6.5. При уклонении либо при немотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.6. С даты подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства. С указанной даты Участник долевого строительства несет обязанность по оплате всех расходов, связанных с содержанием Объекта долевого строительства, в том числе по оплате услуг за управление общим имуществом в Блокированном жилом доме и по оплате коммунальных услуг согласно пункту 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1. Гарантия качества
	1. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Блокированного жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.
	2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.
	3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Блокированного жилого дома в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

* 1. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить о существенных недостатках, его несоответствии условиям настоящего Договора.
	2. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником долевого строительства или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства эксплуатации Объекта долевого строительства.
	3. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, установленного настоящим Договором, за которые отвечает Застройщик, Участник долевого строительства вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.
	4. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, не согласованные с Участником долевого строительства в Объекта (и, соответственно, в проектной документации):

- изменение видов, типов и конфигурации оконных стеклопакетов;

- отклонение помещений, входящих в состав Объекта, самого Объекта, от осевых линий по проектной документации;

- появление или удаление козырьков, пандусов, перил, лестниц Объекта;

- изменение цвета или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеняют Объект Участника долевого строительства;

- изменение проекта благоустройства территории;

- иные изменения, проводимые Застройщиком в Объекте, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

 -

1. Обязанности сторон
	1. **Обязанности Участника долевого строительства:**
		1. Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.
		2. Принять Объект долевого строительства в установленные Договором сроки, путем подписания Передаточного акта.
		3. Одновременно с подписанием Передаточного акта заключить договор с выбранной Застройщиком Управляющей компанией.
		4. Подать совместно с Застройщиком, настоящий Договор и все необходимые документы на государственную регистрацию в уполномоченный орган в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.
		5. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Передаточного акта представить со своей стороны все необходимые документы для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав**.**
	2. **Обязанности Застройщика:**
		1. За счет суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Блокированного жилого дома, уплачиваемых Участником долевого строительства в счет Цены Договора, построить (создать) Объект долевого строительства.
		2. Обеспечить контроль за выполнением всех обязательств, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Блокированного жилого дома.
		3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в установленный Договором срок путем подписания Передаточного акта.
		4. Подать совместно с Участником долевого строительства, настоящий Договор и все необходимые документы на государственную регистрацию в уполномоченный орган в течение 5 (пяти) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.
		5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или подписания Застройщиком акта в одностороннем порядке, в соответствии с п. 6.6. Договора.
		6. Застройщик вправе без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, в т. ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада. Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего договора Участник долевого строительства дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом Договора.
2. Уступка прав требования
	1. УступкаУчастником долевого строительстваправ требований по настоящему Договорудопускается с письменного согласия Застройщика после полной оплаты Цены Договорав соответствии с п. 5.1. Договорав порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации**.**

Участник долевого строительства при уступке прав по настоящему Договору обязан передать также все свои обязанности по Договору, включая обязанности, предусмотренные п. 8.1.2. – 8.1.5. Договора, за исключением обязанности, предусмотренной п. 8.1.1. Договора.

* 1. Договор уступки прав требования по настоящему Договору, заключаемый Участником долевого строительства с третьими лицами, совершается в той же форме, что и настоящий Договор и вступает в силу после государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.
	2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
	3. Все расходы, возникшие в связи с уступкой прав требования по настоящему Договору, Участник долевого строительства несет самостоятельно.
	4. Все последующие уступки прав требований, совершаемые новыми участниками долевого строительства, осуществляются только при условии письменного согласия Застройщика.
1. Порядок разрешения споров.
	1. Стороны предусмотрели претензионный порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию составляет 10 (десять) рабочих дней с момента получения ее второй Стороной.
2. **2.** Все споры и разногласия, не урегулированные Сторонами в претензионном порядке, будут разрешатся в Сестрорецком районном суде города Санкт-Петербурга по месту нахождения Застройщика.
3. Ответственность сторон
	1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные законодательством Российской Федерации настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
	2. При нарушении Участником долевого строительства срока внесения платежа по настоящему Договору, указанного в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
	3. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.
	4. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение 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, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.
	5. Застройщик несет ответственность за неисполнение условий настоящего Договора в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.
	6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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 самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
	7. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны уведомляют друг друга в письменной форме в двадцатидневный срок с момента наступления указанных обстоятельств. Факт наступления таких обстоятельств подтверждается уведомлением, справкой или иным документом компетентных органов. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.
4. Срок действия Договора.
	1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
	2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
	3. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.
	4. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.
	5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение жилого помещения.
	6. В случае расторжения настоящего Договора либо отказа от настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ, а также в иных, предусмотренных действующим законодательством или Договором счета-эскроу, случаях денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на банковский счет Участника долевого строительства.

13. Заключительные положения

13.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

13.2. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

13.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

13.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

13.6. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для Участника долевого строительства, два экземпляра - для Застройщика, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Приложения:

1. Проект планировки территории для размещения Малоэтажного жилого комплекса с указанием местоположения создаваемого Блокированного жилого дома
2. План Блокированного жилого дома с указанием Жилого помещения
3. Технические характеристики \_\_-х этажного Блокированного жилого дома, состоящего из \_\_\_ Жилых помещений
4. Схема раздела земельного участка с указанием Придомовых земельных участков и участка общего пользования

Приложение № 1

К Договору № \_\_\_участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Проект планировки территории для размещения Малоэтажного жилого комплекса,**

**с указанием местоположения создаваемого Блокированного жилого дома**

Приложение № 2

К Договору № \_\_\_участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.

**План Блокированного жилого дома с указанием жилого помещения**

|  |  |
| --- | --- |
| Номер Блокированного жилого дома, корпус | \_\_ |
| Условный номер Жилого помещения | \_ |
| Общая проектная площадь Жилого помещения (кв. м) | \_\_,\_\_ |

**План 1-го этажа**

**План 2-го этажа**

Приложение № 3

К Договору № \_\_\_участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Технические характеристики 2-х этажного Блокированного жилого дома,**

**состоящего из \_\_\_ Жилых помещений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование | Характеристика |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Фундамент |  |
| 2 | Армирование фундамента |  |
| 3 | Перекрытие фундамента | в соответствии с проектной документацией. |
| 4 | Лестница входа в дом | в соответствии с проектной документацией. |
|  |  | **Конструктив выше 0,00 отметки** |
| 1 | Стены наружные  | несущие стены из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, отделанные \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  |
| 2 | Перекрытия межэтажные 1-этажа | в соответствии с проектной документацией. |
| 3 | Окна |  |
| 4 | Перекрытия межэтажные 2-этажа | в соответствии с проектной документацией. |
| 5 | Перегородки межкомнатные |  |
| 6 | Лестница с 1-го на 2-й этаж |  |
| 7 | Цоколь | отделка цоколя в соответствии с проектной документацией. |
| 8 | Кровля |  |
| 9 | Водосбор с крыши | в соответствии с проектной документацией. |
| 10 | Подшивка кровли | в соответствии с проектной документацией. |
| 11 | Вентиляция |  |
|  |  | **Инженерные коммуникации** |
| 1 | Электроснабжение |  |
| 2 | Водоснабжение |  |
| 3 | ХБ-канализация |  |
| 4 | Газоснабжение |  |
|  |  |

Приложение № 4

К Договору № \_\_\_участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.

Схема раздела Земельного участка с указанием Придомовых земельных участков и участка общего пользования