**ДОГОВОР №\_**

участия в долевом строительстве

|  |  |
| --- | --- |
| г.Южно-Сахалинск | «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 202\_ года |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Арт Эль»**, ИНН 6501260113, КПП 650101001, ОГРН 1136501007830, юридический адрес: Сахалинская обл., Анивский р-н, с. Новотроицкое, ул.Летняя 7, пом.12, именуемое далее «**Застройщик»**, в лице директора Пяк Алексея Викторовича, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,далее именуемый **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

**1.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Федеральным законом 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» и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации. Настоящий Договор регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств Участника долевого строительства для долевого строительства многоквартирного жилого дома, в состав которого будет входить объект долевого строительства, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества сторон настоящего Договора.

**1.2.** При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует, что: до момента его государственной регистрации в установленном порядке получено разрешение на строительство; в Единой информационной системе жилищного строительства (**http://наш.дом.рф)** размещена проектная декларация; в установленном законом порядке зарегистрировано право аренды на земельный участок, предназначенный для строительства объекта недвижимости, в состав которого будет входить объект долевого строительства.

**1.3.** Условием привлеченияденежных средств Участников долевого строительства по настоящему Договору является размещение денежных средств Участника долевого строительства на **счетах эскроу.**

**1.4.** Земельный участок, предоставленный для строительства объекта капитального строительства **«Жилая застройка севернее пересечения улицы Ленина и проспекта Мира в г. Южно-Сахалинске»,** в состав которого будет входить объект долевого строительства, расположен по адресу: Российская Федерация, **Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, -** имеет **кадастровый номер 65:01:0406001:950,** и общую **площадь 41 369 кв.м.,** принадлежит Застройщику на праве аренды.

**1.5.** Застройщиком в установленном ст.51 Градостроительного кодекса РФ порядке, получено **разрешение на строительство объекта капитального строительства 65-01-8042-2023 от «27» ноября 2023 года**.

**1.6.** Застройщик и Участник долевого строительства добровольно выражают готовность с момента подписания настоящего Договора совершать действия, направленные на его исполнение.

**1.7.** Стороны соглашаются с тем, что Застройщик в период действия настоящего договора в праве без согласования с Участником долевого строительства:

**1.7.1.** вносить изменения в разрешение на строительство, в том числе о переносе сроков строительства, сроков благоустройства территории многоквартирного дома, но без нарушения срока, установленного п.4.2 настоящего Договора;

**1.7.2.** вносить в правоустанавливающую и проектную документацию на объект недвижимости и земельные участки, предоставленные для строительства такого объекта недвижимости, изменения, не влияющие на существенные характеристики объекта долевого строительства, в том числе:

- изменять название объекта капитального строительства, в состав которого будет входить объект долевого строительства;

- изменять вид разрешенного использования земельного участка предоставленного под строительство объекта недвижимости;

-изменять границы земельных участков и их площадь, в том числе путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков.

**1.8.** Договор имеет приложения, которые после его подписания признаются Сторонами неотъемлемой частью Договора.

2. предмет договора

**2.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением третьих лиц построить **многоквартирный жилой дом** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать объект долевого строительства, указанный в **п.2.2** Договора, Участнику долевого строительства, который обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства.

**2.2.** Объектом долевого строительства является **жилое помещение (**далее – «**квартира»)** со следующими характеристиками:

**2.2.1.** квартира расположена на \_\_\_ **этаже** в многоквартирном жилом доме;

**2.2.2.** проектный номермногоквартирного жилого дома, в котором расположены квартира: **жилой дом №\_\_**;

**2.2.3.** проектный номер квартиры: **квартира №\_\_**

**2.2.4.** количество жилых комнат: \_\_**;**

**2.2.5.** общая приведенная площадь квартиры: **\_\_\_\_ кв.м**., в том числе площадь лоджии **\_\_\_ кв.м., с учетом понижающего коэффициента 0,5** и площадь террасы **\_\_\_ кв.м, с учетом понижающего коэффициента 0,3.**

**2.2.6.** основные характеристики многоквартирного дома, план объекта долевого строительства и его местоположение на поэтажном плане и другие его характеристики указаны **в Приложении № 1** к настоящему Договору.

**2.3.** Площадь квартиры, указанная на момент подписания настоящего Договора, является примерной и может не совпадать с ее фактическим размером**,** установленным в процессе технической инвентаризации многоквартирного дома, проводимой после окончания строительства. Сторонами настоящего Договора признается, что изменение в процессе строительства общей приведенной площади квартиры не более чем на **5% (пять процентов)** в сторону увеличения либо уменьшения, является несущественным изменением размера объекта долевого строительства, не может рассматриваться как ухудшение либо улучшение качества квартиры, не является основанием для пересмотра стоимости квартиры и возврата Участнику долевого строительства денежных средств.

**2.4.** Застройщик гарантирует, что объект после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а также право требования получения объекта в собственность на момент его приема-передачи не будут обременены какими-либо правами третьих лиц.

**2.5.** Право требования передачи квартиры возникает у Участника долевого строительства многоквартирного дома после полной оплаты Участником долевого строительства цены, согласованной на момент подписания настоящего Договора.

**2.6.** Требования, которым должна отвечать квартира для постоянного проживания в ней граждан установлены нормативно-правовыми актами, проектной документацией, настоящим Договором и иными обязательными к исполнению правилами.

**2.7.** Изменение планировки квартиры, перенос инженерных сетей, иные переустройства без письменного согласования с Застройщиком не допускаются до окончания гарантийного срока на объект долевого строительства, технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объект долевого строительства.

3. Цена договора, сроки и порядок расчетов.

**3.1.** Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания объекта долевого строительства (далее – «цена Договора») составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, без НДС.** Цена Договора, установленная по соглашению Сторон в момент его подписания, является твёрдой и не подлежит изменению.

**3.2.** Цена Договора определена как произведение стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади квартиры и общей приведенной площади квартиры, при этом стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади квартиры составляет **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

**3.3.** Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства предмета договора, определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство предмета договора и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

**3.4.** Расчеты по настоящему договору производятся в безналичном порядке.

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

Эскроу-агент: **Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.**

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Арт Эль».**

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

**3.5. Оплата цены договора производится в следующем порядке:**

**3.5.1.** Сумму в размере в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубль \_\_\_\_\_ копеек** Участник долевого строительства оплачивает в качестве первоначального взноса за счёт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**3.5.2.** Сумму в размере в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубль \_\_\_\_\_ копеек** Участник долевого строительства оплачивает в качестве первоначального взноса за счёт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**3.5.3.** Сумму в размере в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубль \_\_\_\_\_ копеек** Участник долевого строительства оплачивает в качестве первоначального взноса за счёт\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**3.5.4.** Участник долевого строительства обязуется в срок до **«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года** в полном объеме оплатить цену Договора, предусмотренную п.3.1 настоящего Договора.

**3.6.** Оплата цены Договора производится после его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Сахалинской области.

**3.7.** Обязанность участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент) эскроу-счет, открытый в соответствии с п.3.4 настоящего Договора.

Подтверждением оплаты является копия платежного поручения с отметкой банка об исполнении, копия квитанции к приходно-кассовому ордеру либо иной документ, подтверждающий внесение денежных средств на эскроу-счет. Днем осуществления оплаты является, соответственно, день зачисления денежных средств на эскроу-счет.

4. приемка-передача объекта долевого стриотельства

**4.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется передать квартиру Участнику долевого строительства не позднее чем по истечении **6 (шести) месяцев** со дня получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора, предусмотренной п.3.1 настоящего Договора, в полном объеме. При этом срок начала передачи и приемки квартиры составляет один месяц до установленного Договором срока передачи квартиры.

**4.2.** Застройщик принимает на себя обязательствополучитьразрешение на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию не позднее **«31» декабря 2028 года.**

**4.3.** Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства, предусмотренные п.4.1 и п.4.2 настоящего Договора, без согласования с Участником долевого строительства.

**4.4.** Передача квартиры Застройщиком и принятие её Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами акту приемки-передачи (далее – «передаточный акт»). В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению Сторон.

**4.5.** Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

**4.6.** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию, при этом конкретные дату и время начала приемки-передачи Участник долевого строительства согласовывает с Застройщиком по номеру телефона, указанному в таком сообщении.

**4.7.** В случае, если квартира построена с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе в порядке, предусмотренном настоящим Договором, потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, не превышающий **60 (шестьдесят)** **дней** содня составления акта о недостатках. Если из существа недостатков следует, что для их устранения требуется больше времени, чем предусмотрено Договором, то для устранения таких недостатков может быть установлен иной разумный срок.

**4.8.** Если Застройщик не устранит недостатки, указанные в п.4.7 настоящего Договора в установленные сроки, то Участник долевого строительства вправе устранить недостатки самостоятельно и потребовать от Застройщика возмещения своих расходов на устранение данных недостатков, при условии подтверждения таких расходов надлежащими и допустимыми доказательствами.

**4.9.** В случае, если квартира построена с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства обязательным требованиям (акт о недостатках), отказаться от подписания передаточного акта до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п.4.7 настоящего Договора.

**4.10.** Требование о составлении акта о недостатках предъявляется в следующем порядке:

**4.10.1.** на Участника долевого строительства возлагается обязанность обосновать отказ от подписания передаточного акта;

**4.10.2.** обязанность доказывания несоответствия квартиры условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и осуществления, связанных с таким доказыванием, расходов несет Участник долевого строительства;

**4.10.3.** Стороны вправе привлечь специалистов, обладающих специальными познаниями и полномочиями, к установлению фактов несоответствия квартиры условиям Договора. Для целей настоящего подпункта Договора под специалистом понимается лицо, обладающее специальными познаниями и необходимой квалификацией, а именно специалист по организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства и который осуществляет трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации, и соответствуют требованиям главы 6.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

**4.10.4.** в случае если Участник долевого строительства, предъявивший требование о составлении акта о недостатках, в течение **7 (семи) дней** с момента вручения такого требования Застройщику, не принял мер для доказывания и обоснования такого требования, то в таком случае Участник долевого строительства считается уклоняющимся от принятия объекта долевого строительства, а у Застройщика возникает право в установленном законе порядке составить односторонний акт о передаче квартиры Участнику долевого строительства;

**4.10.5.** в случае если указанные Участником долевого строительства недостатки установлены и подтверждены соответствующими документами, Застройщик приступает к исполнению обязанности, предусмотренной п.4.7 настоящего Договора;

**4.10.6.** в случае если указанные Участником долевого строительства недостатки будут опровергнуты и признаны необоснованными, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства возмещение расходов, связанных с текущим содержанием квартиры и иных убытков, причиненных Участником долевого строительства со дня начала передачи квартиры до момента составления передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**4.11.** При необоснованном отказе или уклонении Участника долевого строительства от исполнения обязанности по приемке квартиры Застройщик по истечении **2 (двух) месяцев** со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**4.12.** Риск гибели объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства со дня подписания передаточного акта или составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**4.13.** Со дня подписания передаточного акта или составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства последний несет все расходы, связанные с текущем содержанием квартиры и общего имущества многоквартирного дома (охрана, отопление, уборка территории и др.), а также с оплатой коммунальных услуг (тепло-, водо-, энергоснабжение, водоотведение и др.), которые подлежат оплате на основании документов, представленных Застройщиком, поставщиком коммунальных услуг либо управляющей организацией.

**4.14.** В случае приостановления проведения строительных работ в результате воздействия климатических (погодных) условий, при которых проведение таких работ запрещено строительными нормами и правилами, правилами охраны труда и техники безопасности, иными нормативными документами, а также при наличии иных обстоятельств возникших не по вине Застройщика, которые могут повлечь наступление тяжких последствий (причинение вреда здоровью или жизни человека, уничтожение имущества, принадлежащего Застройщику и иным лицам и др.), в том числе возникновение непреодолимой силы, в силу которых производство строительных работ было приостановлено, срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и (или) срок передачи квартиры Участнику долевого строительства увеличивается на количество календарных дней, на которое было приостановлено производство указанных работ.

Обстоятельства, указанные в настоящем пункте, подтверждаются документами, выданными государственными органами, органами местного самоуправления и иными компетентными организациями, независимо от ведомственной принадлежности и формы собственности.

5. Гарантии качества

**5.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. К моменту передачи Участнику долевого строительства квартиры, Застройщик обеспечивает наличие в ней инженерных (санитарно-технических) систем, а также техническое состояние (комплектность), указанное в **Приложении № 1** к настоящему договору.

**5.2.** Гарантийные сроки по Договору:

**5.2.1.** Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет **5 (пять)** лет со дня подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

**5.2.2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства квартиры и многоквартирного дома, составляет **3 (три)** года со дня подписания первого передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

**5.3.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, выявленные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа квартиры (многоквартирного дома), её частей и (или) нарушения Участником долевого строительства требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к эксплуатации квартиры и её ремонту (перепланировки). В случае перепланировки квартиры (изменение ее составных частей) без согласия Застройщика, гарантийный срок прекращается. В случае внесения изменений в технологическое и инженерное оборудование без согласия Застройщика гарантийный срок также прекращается.

**5.4.** В случае возникновения спора относительно недостатков, выявленных в течение гарантийного срока любая из Сторон вправе назначить экспертизу для установления или опровержения недостатков, а также причин их возникновения. При этом эксперт либо экспертная организация должны соответствовать требованиям, установленным пп. 4.10.3 настоящего Договора, иметь необходимую аккредитацию и(или) лицензию. Расходы на такую экспертизу несет инициирующая её Сторона, при этом такие расходы могут быть взысканы с виновной Стороны в судебной порядке.

**5.5.** Устранение недостатков, выявленных в течении гарантийного срока, осуществляется впорядке и в сроки, указанные в п.4.7, пп.4.10.2, пп.4.10.3 и пп.4.10.5 настоящего Договора.

6. права и обязанности сторон

**6.1.** Стороны приобретают права, принимают на себя обязанности и несут ответственность в порядке и объемах, предусмотренных настоящим Договором, с момента его подписания, если иное не установлено действующим законодательством Российской Федерации.

**6.2.** Участник долевого строительства в соответствии с настоящим Договором обязан:

**6.2.1.** оплатить стоимость квартиры, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором;

**6.2.2.** совершить все необходимые действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора не позднее **10 (десяти)** **дней** со дня его подписания;

**6.2.3.** возвратить Застройщику сумму государственной пошлины, уплаченной им в соответствии с действующим законодательством РФ за государственную регистрацию настоящего Договора, в случае расторжения настоящего Договора по вине либо инициативе Участника долевого строительства;

**6.2.4.** не позднее **1 (одного) месяца** со дня подписания передаточного акта либо получения одностороннего акта зарегистрировать свое право собственности на квартиру в Управлении Росреестра по Сахалинской области;

**6.2.5.** при приёмке квартиры ознакомиться и соблюдать инструкцию по эксплуатации жилого помещения, утверждённую Застройщиком;

**6.2.6.** в случае изменения персональных данных, в том числе фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адреса места жительства, контактного номер телефона незамедлительно в письменном виде сообщить Застройщику о таких изменениях.

**6.2.7.** при подаче настоящего Договора на государственную регистрацию предоставить в уполномоченный орган подтверждённое нотариусом согласие членов семьи Участника долевого строительства на заключение настоящего договора в соответствии с действующим семейным законодательством Российской Федерации.

**6.3.** Участник долевого строительства также имеет иные права и несет иные обязанности, вытекающие из настоящего Договора, а также предусмотренные законодательством России.

**6.4.** Застройщик в соответствии с настоящим Договором обязан:

**6.4.1** обеспечить своевременное окончание строительства многоквартирного дома и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию, передать предмет настоящего договора Участнику долевого строительства;

**6.4.2.** в течение 10 (десяти) дней с момента подписания совместно с Участником долевого строительства (либо его представителем) подать настоящий Договор для государственной регистрации в уполномоченный орган;

**6.4.3.** оплатить государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора в порядке и размерах, предусмотренных действующим законодательством РФ;

**6.4.4.** После подписания акта приема-передачи квартиры (одностороннего акта) предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на предмет настоящего Договора, а именно: акт приема-передачи (односторонний акт), а в случаях, предусмотренных действующим законодательством иные документы, подтверждающие факт создания объекта недвижимого имущества.

**6.5.** Застройщиктакже имеет иные права и несет иные обязанности, вытекающие из настоящего Договора, а также предусмотренные законодательством России.

**6.6.** Обязательства Застройщика считаются исполненными надлежащим образом, с момента подписания сторонами передаточного акта (одностороннего акта) и выдачи Участнику долевого строительства документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на предмет Договора и выполнения иных обязательств, предусмотренных настоящим договором.

**6.7.** Обязательства Участника долевого строительства считаются надлежащим образом исполненными с момента уплаты Застройщику полной стоимости квартиры и выполнения иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**6.8**. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору, а также перевод долга, неустойки (пени) допускается только с согласия Застройщика.

7. Ответственность сторон и форс-мажор.

**7.1.** Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством России и настоящим Договором.

**7.2.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, то неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

**7.3.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени).

**7.4.** За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, застройщик уплачивает гражданину - Участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом п.1 ст.23 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный п.1 ст.23 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

**7.5.** В случае нарушения установленных договором сроков внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере **1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ**, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**7.6.** За просрочку исполнения обязанностей, предусмотренных п.6.2.4настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере **1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ**, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

**7.7.** В случае виновного нарушения Участником долевого строительства сроков приемки квартиры (подписания акта приема-передачи), он обязан уплатить Застройщику пени в размере **1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ**, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки, начиная со дня возникновения обязанности принятия объекта долевого строительства.

**7.8.** Требование об оплате пеней должно быть исполнено в течение **10 (десяти)** календарных дней со дня получения требования об оплате пеней.

**7.9.** Договор уступки прав требования неустойки, штрафа (пени), в случае заключения такового одной из Сторон, не подлежит государственной регистрации.

**7.10.** Ни одна из Сторон не несет ответственности за полное или частичное невыполнение обязательств по настоящему Договору, если их невыполнение или ненадлежащее выполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, в которые включаются:

* стихийные бедствия (наводнение, землетрясение, пожар и др. природные явления).
* военные действия.
* принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления правовых и нормативных актов, препятствующих надлежащему исполнению настоящего договора или неприятие этими органами актов, необходимых для надлежащего исполнения настоящего договора.
* длительное или кратковременное часто повторяющееся воздействие на сроки строительства погодных (климатических) условий, при наступлении которых Застройщик вынужден приостановить ведение работ до окончания воздействия таких условий на проведение работ;

**7.11.** При наступлении форс-мажорных обстоятельств срок исполнения обязательств по настоящему Договору увеличивается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами, о чем Стороны обязаны известить друг друга письменно в срок не позднее **1 (одного) месяца** с момента их наступления.

Надлежащим доказательством наличия указанных в настоящем пункте обстоятельств, является подтверждение соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления или иными субъектами, правомочными, в силу возложенных на них обязанностей и наличия у них прав, подтверждать, фактическое воздействие форс-мажорных обстоятельств на исполнение Сторонами Договора обязательств, создающих абсолютную невозможность надлежащего исполнения ими условий настоящего договора.

**7.12.** Если форс-мажорные обстоятельства продлятся более **6 (шести)** месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор и возвратить друг другу все полученное по договору без каких-либо удержаний и взыскания штрафных санкций.

8. Срок действия договора.

Изменение и прекращение договора.

**8.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до дня исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

**8.2.** Любые изменения и дополнения настоящего Договорадолжны быть совершены в письменной форме в виде дополнительного соглашения к нему и подлежат государственной регистрации.

**8.3.** НастоящийДоговор и все обязательства по нему подлежатпрекращению со дняисполнения Участником долевого строительства по оплате стоимости квартиры и подписания Сторонами передаточного акта или одностороннего акта о передаче квартиры Участнику долевого строительства, за исключением гарантийных обязательств Застройщика, а также обязательств Участника долевого строительства, предусмотренных пп.6.2.4 и пп.6.2.5 настоящего Договора.

Договор также прекращается в результате его расторжения либо одностороннего отказа любой из Сторон от его исполнения в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

**8.4.** Гарантийные обязательства Застройщика и обязательства Участника долевого строительства, предусмотренные пп.6.2.5 настоящего Договора, прекращаются по истечению сроков, установленных п.5.2 Настоящего Договора.

**8.5.** Обязательства Участника долевого строительства, предусмотренных пп.6.2.4 настоящего Договора, прекращаются после его исполнения.

**8.6.** Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или в судебном порядке.

**8.7.** Настоящий Договор подлежитпрекращению в случае одностороннего отказалюбой из Сторон от его исполнения в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Договором, а также законодательством об участии в долевом строительстве.

**8.8.** Участник долевого строительства вправеотказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора исключительно в следующих случаях:

**8.8.1.** неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на 2 (два) месяца;

**8.8.2.** неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п.4.7 и п.4.8 настоящего Договора;

**8.8.3.** существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

**8.8.4.** при наличии требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

**8.8.5.** признание Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

**8.8.6.** вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации Застройщика.

**8.9.** Застройщиквправеотказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора исключительно в следующих случаях:

**8.9.1.** просрочка Участника долевого строительства внесения платежа в счет уплаты цены Договора более чем на два месяца;

**8.9.2.** нарушение Участником долевого строительства сроков внесения периодических платежей в счет уплаты цены Договора более чем три раза в течение двенадцати месяцев.

**8.10.** В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся Стороной настоящего Договора, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся Стороной настоящего Договора, по основаниям, указанным в п.5.2 ст.7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», другая Сторона настоящего Договора вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

**8.11.** Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке по иным, чем предусмотрено настоящим Договором, основаниям не допустим.

9. Порядок разрешения споров.

**9.1.** Споры и разногласия, возникшие между сторонами, разрешаются путем переговоров.

**9.2.** Не урегулированные путем переговоров вопросы разрешаются в судебном порядке.

**9.3.** До обращения в суд соблюдение претензионного порядка является обязательным. Все претензии должны предъявляться в письменной форме и подлежат рассмотрению **в десятидневный срок** со дня их получения.

**9.4.** При отказе в удовлетворении претензии либо неполучения ответа на претензию в течение **одного месяца** с момента её направления, заинтересованная сторона вправе передать дельнейшее рассмотрение неурегулированного спора в судебном порядке.

10. Заключительные положения.

**10.1.** При подписании настоящего договора Стороны подтверждают, что действуют добровольно, не вынужденно, на обоюдно выгодных условиях, понимают значение своих действий, и не заблуждаются относительно сути заключаемой сделки. Участник долевого строительства также подтверждает, что не лишался и не ограничивался в дееспособности, под опекой и попечительством не состоит, не страдает заболеваниями, препятствующими осознанию сути подписываемого договора, а также у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

**10.2.** Участник долевого строительства подтверждает, что при подписании настоящего Договора его текст им полностью прочтен, содержание настоящего Договора понятно.

**10.3.** Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора он ознакомился в полном объеме с информацией о Застройщике и о проекте строительства, размещенной Единой информационной системе жилищного строительства (**http://наш.дом.рф).**

**10.5.** Стороны соглашаются, что все сроки исполнения, предусмотренных Договором обязательств, установлены по обоюдному согласию Сторон и являются разумными.

**10.6.** Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, связанные с исполнением настоящего Договора, могут осуществляться только в письменной форме и направляются Стороне заказным письмом по почтовому адресу или адресу места жительства, указанному в настоящем Договоре, либо вручаются Стороне нарочно под расписку. Сообщение считается доставленным в том числе, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

**10.7.** Неотъемлемой частью настоящего договора является Приложение № 1 «Сведенья об объекте долевого строительства».

**10.8.** Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Участника долевого строительства, Застройщика и Управления Федеральной службы государственной регистрации.

Адреса и реквизиты сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  ООО «СЗ «Арт Эль», почтовый адрес: 693000, г.Южно-Сахалинск, а/я 53, юридический адрес: Сахалинская обл., Анивский р-н, с. Новотроицкое, ул.Летняя, д.7, пом.12,  ИНН 6501260113, КПП 650101001,  ОГРН 1136501007830  Директор А.В. Пяк  М.П. | **Участник долевого строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 1 к Договору участия

в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 202\_\_г. от № \_\_\_

**Сведенья об объекте долевого строительства**

**1. План объекта долевого строительства и его местоположение на этаже, строящегося многоквартирного дома:**

**2. Описание многоквартирного дома, его технических характеристик, и объекта долевого строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование показателя,**  **объекта или вид работ** | **Содержание** |
| 2.1. | Вид, назначение многоквартирного дома: | Многоэтажный, многоквартирный жилой дом, новое строительство |
| 2.2 | Количество этажей | \_\_\_\_\_\_ надземных этажей, один подземный этаж |
| 2.3. | Общая площадь многоквартирного дома: | \_\_\_\_\_\_\_ кв.м. |
| 2.4. | Сейсмостойкость здания | 8 баллов |
| 2.5. | Класс энергоэффективности: | «В» (высокий). |
| 2.6. | Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: | Монолитный железобетон. |
| 2.7. | Кровля: | Плоская с внутренним водостоком и техническим чердаком. |
| 2.8. | Наличие лифтов: | Два лифта. |
| 2.9. | Стены межквартирные и | Монолитный железобетон с допустимым отклонением согласно действующего СНиП или СП. Без отделки. |
| 2.10. | Стены межкомнатные: | Не монтируются, за исключением стен санузла. Стены санузла из гипсокартонных листов, без отделки. |
| 2.11. | Потолки жилых помещений: | Без отделки |
| 2.12. | Полы жилых помещений: | Без отделки |
| 2.13. | Окна: | Двухкамерные, звуко-тепло изолирующие. Установка откосов, отделка оконных проемов, подоконников не предусмотрены. |
| 2.14. | Лоджии: | Без отделки. Предусмотрено остекление. |
| 2.15. | Входные двери жилых помещений: | Металлическая, с запирающим замком. |
| 2.16. | Межкомнатные двери: | не устанавливаются |
| 2.17. | Отопление: | Централизованное от газовой котельной, предусмотрена установка батарей и приборов учета. |
| 2.18. | Водоснабжение и водоотведение: | Водоснабжение централизованное. Водоотведение централизованное. Канализационный стояк – ПВХ. Предусмотрены приборы учета. Унитаз, сантехническая и канализационная разводка, смесители, ванна, раковины, умывальники не предусмотрены. |
| 2.19. | Электроснабжение: | Предусмотрены приборы учета. Электрическая разводка, устройство мест для установки розеток и выключателей, розетки, выключатели, осветительные приборы не предусмотрены. |
| 2.20. | Благоустройство и озеленение: | Дворы с твердым асфальтобетонным покрытием, тротуары – брусчатка либо бетонное покрытие. Предусмотрено озеленение, установка малых форм в местах отдыха взрослого населения и детей. Обустраиваются площадки для сбора мусора. Организуется уличное освещение. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  ООО «СЗ «Арт Эль»  Директор А.В. Пяк  М.П. | **Участник долевого строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |