****

**ДОГОВОР**

**участия в долевом строительстве №**\_\_\_\_\_\_\_\_**/25М**

пгт. Медведево «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Феникс»**, находящееся по адресу: 425200, Республика Марий Эл, м.р-н Медведевский, г.п. Медведево, пгт Медведево, ул. Д.Средина, д.7, помещ.1Б, ИНН 1200011058, ОГРН 1231200002714, КПП 120001001, в лице генерального директора **Соколовского Эдварда Геннадьевича**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

|  |
| --- |
| гр. \_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_года рождения, место рождения \_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_ серия \_\_\_\_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный/ая по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_, адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_, контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_, |

именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», (если участников два и более: действующие солидарно друг с другом и принимающие на себя солидарные права и обязанности,) с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса РФ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. Застройщик обязуется осуществить строительство **Жилого дома со встроенно-пристроенным детским садом поз. 25, находящегося по адресу: РМЭ, пгт. Медведево Медведевского района, на земельных участках с кад. №12:04:0210102:1457, №12:04:0210102:1458 (**далее - «Объект»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства в \_\_\_\_\_\_\_\_ собственность Участника долевого строительства, а «Участник долевого строительства» обязуется принять долевое участие в финансировании строительства объекта в части строительства квартиры, предусмотренного п. 1.2. настоящего договора, указанного дома (далее - «Квартира») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять указанную Квартиру в порядке и в сроки, определенные Договором.

1.2. Описание Квартиры.

1.2.1. Назначение: жилое.

1.2.2. Характеристики Квартиры:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № квартиры  (строит.) | Кол-во  комнат | Проектная площадь квартиры кв. м | Общая  проектная площадь  кв. м. | Жилая  проектная  площадь  кв. м. | Площадь лоджии,  кв. м. | Проектная площадь квартиры  с уч. лоджии (коэф. 0,5) | Этаж | Подъезд |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

1.3. Указанный в п. 1.1 договора адрес Многоквартирного дома является строительным. По окончании строительства адрес Многоквартирного дома будет определен в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений.

1.4. Проектная планировка (Приложение № 1 к Договору) и указанная в п.1.2.2. Договора, проектная общая и приведенная площадь Объекта долевого строительства являются ориентировочными.

1.5. Фактический номер, характеристики Объекта, в том числе площадь жилых, вспомогательных помещений, лоджий и пр., уточняются после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома. Уточнение площадей Объекта долевого строительства производится после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию на основании данных технического плана Многоквартирного дома по результатам обмеров, произведенных органами, осуществляющими кадастровую деятельность. Указанное изменение характеристик Объекта по факту окончания строительства не является изменением условий Договора. Уточненные характеристики Объекта долевого строительства указываются в Акте приема-передачи.

1.6. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта.

1.7. Информацию о факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик размещает в сети Интернет на официальном сайте Застройщика.

1.8. Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным действующим законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) указывается Общая площадь Квартиры без учета площади лоджий. Площадь лоджий указывается в кадастровом паспорте Квартиры. Стороны согласовали, что внесение в ЕГРН информации об общей площади Квартиры без учета площади лоджии само по себе не является основанием для предъявления претензий к Застройщику или для проведения перерасчета между Сторонами, возврат, в связи с этим денежных средств Участнику Застройщиком не производится.

1.9. На Объекте долевого строительства не производятся отделочные работы и устанавливается оборудование в соответствии с проектной документацией.

1.10. Стороны согласовали, что незначительные изменения или замена на аналогичные отдельные элементы оборудования или материалов, применяемых при выполнении отделочных работ в Объекте и Многоквартирном доме, не являются изменением условий настоящего Договора и не требуют дополнительного согласования с Участником долевого строительства.

1.11. Стороны пришли к соглашению, что Объект долевого строительства (квартира) не будет иметь никакой отделки и оборудования, и будет передан Участнику долевого строительства в степени и в состоянии строительной готовности, определяемой проектной документацией на Дом, при этом:

- межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах не устанавливаются и не поставляются;

- сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и прочее) не устанавливается и не поставляется;

- работы по заземлению ванн не выполняются;

- внутренняя отделка стен, потолков и выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются;

- электрическая плита не устанавливается и не поставляется;

- устройство вентиляционных шахт выполняется на всю высоту без оштукатуривания;

- устанавливаются оконные блоки со стеклопакетами по контуру наружных стен, без подоконной доски и без оштукатуривания внутренних откосов и без установки сэндвич-панелей оконных проемов;

- витражи балконов – алюминиевый профиль с одинарным остеклением без герметизации;

- устанавливается входной дверной блок, укомплектованный скобяными изделиями;

- выполняются стояки канализации с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без трубных разводок для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек);

- система отопления в квартирах: по проекту из полипропиленовых труб и установка панельных стальных радиаторов;

-вентиляция: система квартир приточно-вытяжная с естественным побуждением без дефлекторов;

-водоснабжение: подсоединение к стояку водоснабжения, с установкой поквартирных счетчиков. Разводка горячего водоснабжения и холодного водоснабжения от стояка до мест подключения водоразборных приборов без установки запорной арматуры. Сантехнические приборы и оборудование на Объекте долевого строительства Застройщиком не устанавливаются;

- электроснабжение: прокладка кабелей с установкой выключателей и розеток до поквартирных счетчиков в этажных щитах с подсоединением. Электророзетка под электрические плиты не устанавливается;

- слаботочные системы (телефон, телевидение, интернет) – доводятся до этажных щитов; ввод в помещение осуществляется провайдером по заявке Участника долевого строительства; работы по устройству кабельной разводки не выполняются;

- общее заземление выводится на этажные электрощиты;

- пожарная сигнализация: установка извещателей.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет выполняет все необходимые работы с целью дальнейшего использования Объекта долевого строительства по назначению.

1.12. Указанный в п.1.1 настоящего Договора адрес жилого дома является строительным адресом Квартиры. После сдачи жилого дома в эксплуатацию ему присваивается почтовый адрес.

1.13. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- договора субаренды на земельные участки № 25/1 от 21.08.2023 г., заключенного между ООО «ЧЕСТР-ИНВЕСТ» (ИНН/КПП 2129051460/213001001) и ООО «Специализированный застройщик «Феникс», подтвержденного Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости и сделок с ним, запись регистрации 04.09.2023, № 12:04:0210102:1457-12/145/2023-7;

Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости и сделок с ним, запись регистрации 04.09.2023, № 12:04:0210102:1458-12/145/2023-11;

-Разрешенияна строительство №12-RU12507102-7п-2018 от 04.05.2018 г. выдано ООО «Специализированный застройщик «Феникс» администрацией муниципального образования «Медведевское городское поселение».

- Постановления Медведевской городской администрации Медведевского муниципального района Республики Марий Эл от 23.10.2023 г.№ 197 «О внесении изменений в разрешение на строительство №12-RU12507102-7п-2018 от 04.05.2018 г.»

-Проектной декларацией, размещенной согласно требований законодательства в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) НАШ.ДОМ.РФ и опубликованной на сайте застройщика **yasno12.ru.** При этом Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.14. Плановый срок окончания строительства Объекта – 1 квартал 2025 года.

1.15. Характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.16. Заключая Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на образование в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из исходного земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома (пункт 1.1 Договора), нового земельного участка (новых земельных участков), а также на уточнение иных характеристик Земельного участка (изменения границ, уменьшения площади). В указанных случаях дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка (новых земельных участков) и/или на изменение характеристик исходного Земельного участка не требуется. Однако, в случае требования государственных органов (в том числе государственного регистратора), Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие на действия, предусмотренные настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего запроса Застройщика. Стороны договорились, что в указанных в настоящем пункте случаях изменение характеристик вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Многоквартирный дом, осуществляется без оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору с информированием об этом Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, размещенную на официальном сайте Застройщика **yasno12.ru** индивидуальных характеристик вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Многоквартирный дом (в частности, кадастровый номер).

**2. Цена договора и порядок оплаты**

2.1. Ориентировочная цена Квартиры \_\_\_\_\_\_\_\_, которая может быть изменена в случае изменения проектной площади Квартиры по результатам обмеров БТИ или по основаниям, предусмотренным настоящим Договором.

В договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. В соответствии с п. 1.2.2. Договора частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, является лоджия, поэтому цена договора определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии с понижающим [коэффициент](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_208974/6bf669ac2e5052bd659d27ec1458451a159edeb1/" \l "dst100011)ом.

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

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

**Депонент**:\_\_\_\_\_\_\_\_

**Бенефициар**: **ООО «Специализированный застройщик «Феникс»**

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_\_\_\_

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в порядке и в сроки, указанные в пункте 2.1.2 настоящего Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** до 31 декабря 2025 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома.

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

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

Банк получателя: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8613 ПАО СБЕРБАНК

К/счет банка получателя: №30101810300000000609

БИК банка получателя: 049706609

ИНН получателя: 1200011058

КПП получателя: 120001001

Получатель: ООО «Специализированный застройщик «Феникс»

Счет получателя: № **40702810575000001960**

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются.

2.1.2. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу-счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

- Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_ оплачивается за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в течение трёх рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, но не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию.

2.1.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего Договора участия в долевом строительстве считается исполненной с момента поступления денежных средств на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк.

2.1.4. В случае досрочного завершения строительства Участник долевого строительства обязан произвести полную оплату по настоящему Договору в течение 10 (десяти) дней после получения уведомления Застройщика о вводе Объекта в эксплуатацию.

2.1.5. В случае закрытия счета эскроу в связи с вводом Объекта в эксплуатацию, в целях исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Застройщиком, расчет по Договору участия в долевом строительстве осуществляется по следующим реквизитам:

Реквизиты для перечисления депонированной суммы:

Банк получателя: ЧУВАШСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8613 ПАО СБЕРБАНК

К/счет банка получателя: №30101810300000000609

БИК банка получателя: 049706609

ИНН получателя: 1200011058

КПП получателя: 120001001

Получатель: ООО «Специализированный застройщик «Феникс»

Счет получателя: № **40702810575000001960**

2.2. Цена 1 квадратного метра общей приведенной площади Квартиры составляет на момент заключения договора участия в долевом строительстве \_\_\_\_\_\_\_\_.

2.3. Дополнительно к цене договора (пункт 2.1. настоящего Договора), к моменту окончания строительства Участник долевого строительства оплачивает собственными денежными средствами на расчетный счет Застройщика стоимость проведения домофона, стоимость изготовления технического плана на квартиру, стоимость приборов учета электроэнергии, воды и тепла.

2.4. Если проектная площадь Квартиры по результатам обмеров БТИ окажется менее той, что указана в пункте 1.2.2 настоящего Договора Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных средств, исходя из стоимости 1 кв.м., указанной в п.2.2 настоящего Договора. Излишне уплаченные средства возвращаются Участнику долевого строительства на основании письменного заявления в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

Если проектная площадь Квартиры по результатам обмеров БТИ окажется более той, что указана в п.1.2.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату, исходя из стоимости 1 кв.м, действующей на момент последнего платежа за Квартиру, в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня подписания Акта приема-передачи квартиры.

2.5. При увеличении стоимости одного квадратного метра проектной площади Квартиры цена Договора может быть изменена Застройщиком с письменным уведомлением Участника долевого строительства, если на момент увеличения цены оплата не была произведена. Измененная стоимость применяется по истечении 5 (Пяти) календарных дней с даты отправления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об изменении цены.

2.6. Цена оплаченных квадратных метров удорожанию не подлежит. При нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты, предусмотренных п. 2.1.2 настоящего Договора оплата неоплаченной части площади помещений производится из расчета стоимости одного квадратного метра, действующей на момент оплаты.

2.7. Участник долевого строительства уведомлен, что в Выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на основании п.5 ст.15 Жилищного Кодекса Российской Федерации, будет указана общая площадь квартиры без учета площади лоджии.

2.8. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, а также Права требования на получение его в собственность на дату заключения Договора участия в долевом строительстве не обременены какими-либо правами третьих лиц.

2.9. В случае предоставления Эскроу-агентом Застройщику кредитных средств для финансирования строительства Объекта, денежные средства Участника долевого строительства (Депонента), после перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы, направляются в первоочередном порядке на оплату обязательств Застройщика по кредитному соглашению.

**3. Срок и порядок передачи квартиры.**

3.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее 2 квартала 2025г.  ***(***далее – «**Срок Передачи Объекта**»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – в соответствии с проектной декларацией.

3.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Акт приема-передачи**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

3.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

3.4. В Акте приема-передачи или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Акт приема-передачи по усмотрению Сторон.

3.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Акту приема-передачи Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в настоящем Договоре, либо вручается Участнику лично под расписку, либо направляется на адрес электронной почты или номер телефона, указанные в настоящем договоре, либо иным способом, указанным в договоре. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

3.6. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.3.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика(п. 3.5 настоящего Договора)осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта 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 каких-либо существенных недостатков.

В случае, если Помещение построено Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Помещение непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом указанное требование должно быть предъявлено Застройщику в письменном виде и содержать указание на выявленные несоответствия.

3.8. В случае если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.3.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Сторонами достигнуто соглашение о выборе единственного пособа устранения недостатков из предусмотренных законом. При обнаружении Участником недостатков Объекта долевого строительства, Участник имеет право только на безвозмездное устранение недостатков за счет Застройщика.

При этом Участник обязуется обеспечить доступ в Объект долевого строительства уполномоченным представителям для устранения замечаний. Не допускается устранение недостатков силами Участника с возложением расходов на Застройщика. Несоблюдение этого условия влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах гарантийного срока.

Стороны настоящего договора признают, что незначительные недостатки Объекта долевого строительства (мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах, подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины, возникающие по определенным причинам на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, помещений и т.д.) не являются дефектами, поскольку их наличие допускается Сторонами, и не являются препятствием для использования Объекта долевого строительства Участником и не могут быть основанием для отказа Участника от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 3.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи.

В порядке применения Постановления Правительства Российской Федерации от 23.03.2022 № 442 "Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства":

-при не предоставлении Участником долевого строительства Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра, Участник долевого строительства не вправе обращаться в судебном порядке с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

3.9. В случае если участник долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного уведомления о вводе дома в эксплуатацию не подписал акт-приема передачи квартиры, либо не предоставил мотивированный отказ от его подписания, Застройщик 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 одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 3.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

3.11. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Акта приема-передачи, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

3.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

1. **Обязанности сторон**

4.1. Застройщик обязуется:

а) организовать строительство Объекта;

б) осуществлять строительство Объекта с выполнением работ по инженерному обеспечению, благоустройству и озеленению;

в) осуществлять контроль и технический надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения;

г) привлекать других участников долевого строительства для строительства Объекта;

д) построить Объект и получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта в 1 квартале 2025 года до 31.03.2025 г.;

е) передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиру, оговоренную в п.1.2.2 настоящего Договора, в срок до 30.06.2025 года, при условии полного и надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору;

ж) представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии документы, необходимые для регистрации Договора участия в долевом строительстве, и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру после сдачи Объекта в эксплуатацию.

4.2. До передачи Участнику долевого строительства Квартиры по Акту приема-передачи ответственность за их содержание в надлежащем техническом состоянии, риск случайной гибели несет Застройщик.

4.3. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Квартиры юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (ранее и далее по тексту Договора - юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета).

Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Квартиры выбранным Застройщиком самостоятельно и на его усмотрение юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Здания и Квартиры), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

4.4. Участник долевого строительства обязуется:

* + 1. финансировать строительство Квартиры, указанной в п. 1.2.2 настоящего Договора, в размере и в сроки, установленные настоящим Договором;
    2. оплатить стоимость проведения домофона и проч. в соответствии с п.2.3, 2.4 настоящего Договора;
    3. в указанные Застройщиком сроки предоставить необходимые сведения для оформления Квартиры в собственность;
    4. нести все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру и передачу жилого дома в эксплуатацию соответствующим обслуживающим организациям, пропорционально доле участия в строительстве дома;
    5. в течение 3 (трёх) календарных дней с момента получения письменного уведомления о вводе дома в эксплуатацию приступить к принятию объекта недвижимости в соответствии с договором;
    6. в течение 3 (трёх) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи квартиры, подписать с управляющей компанией, принявшей дом в управление, договор на техническое обслуживание жилых помещений, предоставление коммунальных услуг и содержание общего имущества;
    7. до оформления права собственности Участника на Объект не проводить работы, связанные с отступлением от утвержденного проекта (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), не производить каких-либо действий по перепланировке или переоборудованию Объекта. Перепланировка или переоборудование Объекта допускается только в установленном законодательством РФ порядке после государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства. Участник проинформирован, что в случае проведения самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки ему может быть отказано в государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства;
    8. подписать Акт приема-передачи квартиры в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного уведомления о вводе дома в эксплуатацию;

4.4.9. при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством, при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства;

4.4.10. в тридцатидневный срок после подписания Акта приема-передачи оформить право собственности на вышеуказанную квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

* 1. Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства ранее сроков, предусмотренных настоящим Договором, о чем Участник долевого строительства должен быть предупрежден не позднее, чем за 1 месяц. Участник долевого строительства обязан к моменту передачи оплатить сумму по Договору полностью.
  2. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: [Schet\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ruн) сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;
  3. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.
  4. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

4.9. Участник с даты принятия Объекта несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

4.10. Застройщик обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – «**Управляющая Организация**»).

4.11. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей третьим лицам, материалов рекламно-информационного характера.

4.12. Согласие на обработку персональных данных.

Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

Обработка персональных данных осуществляется Застройщиком с использованием средств автоматизации либо без использования средств автоматизации (неавтоматизированная обработка). При обработке Персональных данных Застройщик не ограничен в применении способов их обработки.

Участник признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей третьим лицам (включая кредитные и банковские организации, государственный орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию права собственности на объекты недвижимого имущества и др.), а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию обо мне лично таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика. Настоящее согласие Участник дает на период до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих указанную информацию, определяемых в соответствии с законодательством РФ. Согласие на обработку персональных данных: фамилия, имя, отчество; паспортные данные: тип, серия и номер документа, удостоверяющего личность; дата выдачи документа, удостоверяющего личность, и информация о выдавшем его органе, адрес регистрации; место жительства; дата и год рождения; место рождения; гражданство; пол; сведения о семейном положении; имущественное положение; идентификационный номер налогоплательщика; номер страхового свидетельства государственного пенсионного обеспечения; фотография; образование; профессия; доходы; контактный телефон; адрес электронной почты, указанных в настоящем пункте Договора, подтверждаю:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_года рождения

Согласие на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения

Я\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_года рождения УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в соответствии со  [статьей 9](https://internet.garant.ru/" \l "/document/12148567/entry/9) Федерального закона от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ "О персональных данных" даю свое согласие ООО «Специализированный застройщик «Феникс» на  распространение (передачу, предоставление) своих персональных данных посредством информационных ресурсов для предоставления доступа неограниченному кругу лиц и иные действия с персональными данными субъекта персональных данных с целью исполнения договора заключенного с ООО «Специализированный застройщик «Феникс».

Категории и перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на передачу, обработку и использование своих персональных данных: фамилия, имя, отчество; паспортные данные: тип, серия и номер документа, удостоверяющего личность; дата выдачи документа, удостоверяющего личность, и информация о выдавшем его органе, адрес регистрации; место жительства; дата и год рождения; место рождения; гражданство; пол; сведения о семейном положении; имущественное положение; идентификационный номер налогоплательщика; номер страхового свидетельства государственного пенсионного обеспечения; фотография; образование; профессия; доходы; контактный телефон; адрес электронной почты, представленных ЗАСТРОЙЩИКУ в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от ООО «СЗ «Феникс».

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/ будущих соглашений в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора.

Персональные данные могут передаваться оператором, осуществляющим обработку персональных данных, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей.

Настоящее согласие действует на период до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих указанную информацию, определяемых в соответствии с законодательством РФ.

Согласие на обработку персональных данных, разрешенных субъектом персональных данных для распространения, указанных в настоящем пункте Договора, подтверждаю:

\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения.

4.13. Стороны установили, что личность участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика.

1. **Ответственность сторон**

5.1. Риск случайной гибели или повреждения имущества со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Участник долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

5.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки в соответствии с 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».

5.5. В случае расторжения настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора в течение тридцати рабочих дней со дня расторжения договора.

5.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств при наличии предусмотренных законодательством форс-мажорных обстоятельств.

5.7. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему Договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем один месяц, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора. При этом Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в течение тридцати рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора.

5.8. В случае если в соответствии с условиями Договора уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем одного месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

В случае наличия оснований, предусмотренных Договором, для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор 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.

5.9. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложений.

5.10. В случае двустороннего расторжения настоящего договора по заявлению Участника долевого строительства о невозможности исполнения Участником обязательств по оплате по настоящему договору Застройщик возвращает Участнику долевого строительства фактически полученные от него денежные средства в рублях за минусом суммы государственной пошлины, уплаченной Застройщиком за государственную регистрацию настоящего договора, в 20-дневный срок с момента заключения договора на участие в долевом строительстве данного Объекта с другим Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства либо иным, не противоречащим действующему законодательству РФ, способом.

5.11.При расторжении Договора по любым основаниям, если Участником долевого строительства является несовершеннолетний, лицо, действующее, в соответствии с настоящим договором, в интересах несовершеннолетнего, обязано получить письменное согласие органа опеки и попечительства на расторжение Договора и предоставить его Застройщику в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении Договора или в такой же срок после расторжения Договора по иным основаниям.

5.12. При расторжении Договора по любым основаниям, если оплата Цены (части цены) договора производилась средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала или в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов), Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора, за вычетом средств (части средств) материнского (семейного) капитала или полученных в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов).

Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала или полученные в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов) подлежат возврату в соответствующий орган / организацию / учреждение, перечислившие Застройщику данные денежные средства.

Стороны пришли к соглашению, что передача прав требований участником долевого строительства без согласия Застройщика является основанием для одностороннего отказа Застройщика от Договора, права (требования) по которому были предметом уступки.

5.13. Если расторжение настоящего договора производится по инициативе Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется:

а) произвести Застройщику компенсацию расходов по оплате государственной пошлины в связи с регистрацией Договора и в связи с его расторжением, осуществлением такой оплаты, а также расходов, понесенных Застройщиком в связи с ведением переговоров, подготовкой и подписанием документов, формированием пакета документов для государственной регистрации договора, сдачей документов на государственную регистрацию, получением после государственной регистрации, выдачей экземпляров документов Участнику долевого строительства, и прочие расходы - в общей сумме 10 000 руб.;

б) компенсировать Застройщику затраты, связанные с возвратом Участнику долевого строительства денежных средств в связи с расторжением Договора (в том числе, но не ограничиваясь, комиссия банка в связи с перечислением денежных средств, исходя из тарифов, установленных банком; оплата услуг нотариуса, связанных с внесением денежных средств на депозит и прочее).

5.14 В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 4.4.7. Договора, Участник несет все затраты по приведению Квартиры и (или) общего имущества в Многоквартирном доме в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ) и возмещает Застройщику связанные с этим убытки, а также по требованию Застройщика обязан уплатить штраф в размере 10 % (Десяти процентов) от цены Договора (п. 2.1 Договора). Участник полностью отдает себе отчет в том, что к нему также могут быть применены меры административной ответственности.

5.15. В случае нарушения сроков, установленных п.4.4.10. Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за несвоевременное обращение к государственному регистратору за регистрацией своего права собственности на Объект и (или) за неуведомление (несвоевременное уведомление) Застройщика о произведенной регистрации права собственности на Объект.

5.16. В случае нарушения обязательства, предусмотренного п.п. 8.10.,8.15. Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10 % (Десяти процентов) от цены Договора (п. 2.1 Договора) за неисполнение каждого пункта договора: за не сообщение Новому кредитору (новому Участнику долевого строительства)-цессионарию по договору цессии, что Уступка прав требований Участника долевого строительства возможна только после получения им письменного согласия Застройщика и уплаты им цены Договора; за не согласование с Застройщиком заключение такого договора и не уведомление Застройщика в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня его государственной регистрации о состоявшейся замене участника долевого строительства с обязательным предоставлением подтверждающих копий зарегистрированного договора Застройщику.

5.17. Все штрафы, неустойки и компенсации, предусмотренные законодательством и (или) настоящим Договором, Участник долевого строительства обязан выплачивать Застройщику не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования, если иные сроки не установлены законом или не оговорены настоящим Договором.

5.18. Застройщик имеет право удержать суммы штрафов, неустоек и компенсаций, предусмотренных законодательством и (или) настоящим Договором, из любых платежей, подлежащих выплате Участнику долевого строительства (в частности, при возврате уплаченной Участником цены Договора при его расторжении, а также при возврате части денежных средств в связи с уменьшением фактической площади Объекта по сравнению с проектной площадью.

5.19 В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к Договору и проходит государственную регистрацию.

5.20. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику вносить изменения в проект строительства Многоквартирного дома, при условии, что Объект долевого строительства сохраняет свои характеристики.

5.21. Застройщик вправе вносить изменения в проект строительства Многоквартирного дома, при условии, что Объект долевого строительства сохраняет свои характеристики.

1. **Гарантии качества**

6.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиры, качество которых соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Застройщик устанавливает гарантийный срок объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства (при условии правильной эксплуатации, надлежащего ремонта объекта долевого строительства, произведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными третьими лицами, начиная с даты Акта приема-передачи объекта долевого строительства):

- несущие конструкции: фундаменты, стены наружные, внутренние, плиты перекрытия, кровля – 5 лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства, объекта долевого строительства составляет 3 года.

Гарантийный срок конструкции остекления лоджии составляет 3 года.

Конструкция остекления лоджии монтируется из алюминиевых профилей с одинарным панорамным остеклением без герметизации соединений с конструкциями стен и перекрытий – холодное остекление.

Все счетчики учета в т.ч. воды, электроэнергии, УЗО, изделия и оборудование распределения воды, автономные оптико-электронные дымовые пожарные извещатели и другое дополнительное изделие (оборудование) – согласно паспорта изделия (или оборудования) поставщика (или продавца) данного оборудования или изделия.

6.3. Указанный в п. 6.2. гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

6.5. Подписывая настоящий договор, Участники долевого строительства дают согласие по окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию на безвозмездную передачу инженерных сетей и дорог, предусмотренных проектом, на баланс предприятий Медведевской городской администрацией Медведевского муниципального района, пгт. Медведево с целью их дальнейшего обслуживания.

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

В случае, если Помещение построено Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Помещение непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом указанное требование должно быть предъявлено Застройщику в письменном виде и содержать указание на выявленные несоответствия.

При этом Участник обязуется обеспечить доступ в Объект долевого строительства уполномоченным представителям для устранения замечаний. Не допускается устранение недостатков силами Участника с возложением расходов на Застройщика. Несоблюдение этого условия влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах гарантийного срока.

6.7. Стороны установили, что в случае обнаружения Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства имеет право только на безвозмездное устранение недостатков за счет Застройщика в течение 90 календарных дней, со дня получения письменного сообщения в силу пункта 6.9. Договора, что является договорным обязательным соглашением сторон в силу пункта 2 статьи 7  №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Стороны пришли к соглашению о том, что положения подпунктов 2, 3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 не применяются.

Стороны настоящего договора признают, что незначительные недостатки Объекта долевого строительства (мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах, подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины, возникающие по определенным причинам на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, помещений и т.д.) не являются дефектами, поскольку их наличие допускается Сторонами, и не является препятствием для использования Объекта долевого строительства Участником долевого строительства и не могут быть основанием для претензий со стороны Участника долевого строительства .

6.8. При выявлении дефекта Участник долевого строительства обязан в течение 30 календарных дней направить Застройщику письменное сообщение.

В сообщении должно содержаться описание гарантийного случая.

6.9. Если того требует характер дефекта, то представитель Застройщика должен прибыть для установления причины дефекта в течение 30 календарных дней с момента получения сообщения от Участника долевого строительства.

После прибытия представитель Застройщика проводит обследование, и Стороны составляют акт обследования, в котором отражается характер дефекта, его причина, сроки устранения, в соответствии с пунктом 6.7. Договора, если ответственность за дефект несет Застройщик.

6.10. Если дефект может привести к ухудшению качества Объекта долевого строительства или Объекта, то Участник долевого строительства обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику.

При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Участник долевого строительства.

6.11. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 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 пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

6.12.  Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные на Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу.

6.13. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада Дома;

- проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;

- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;

- предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

**7. Форс-мажор**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, запретительные акты государственных органов и т.п.) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

7.2. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы строящемуся Многоквартирному дому нанесен значительный, по мнению одной из Сторон, ущерб, то эта Сторона обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 10 (Десяти) календарных дней, после чего Стороны обязаны обсудить целесообразность дальнейшего продолжения строительства (создания) Многоквартирного дома и заключить дополнительное соглашение к Договору с обязательным указанием новых сроков и порядка дальнейшего строительства Многоквартирного дома, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью Договора, либо инициировать процедуру расторжения Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.3. Если, по мнению Сторон, строительство Многоквартирного дома может быть продолжено в порядке, действовавшем согласно Договору до начала действия обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

**8. Прочие условия**

8.1. Участник долевого строительства уведомлен, что земельные участки по строительному адресу: Республика Марий Эл, Медведевский район, пгт. Медведево, с кадастровым номером **№12:04:0210102:1457, площадью 4760 квадратных метров** принадлежат ООО «Специализированный застройщик «Феникс» на праве субаренды, на основании договора субаренды № 25/1 от 21.08.2023 г., заключенному между ООО «ЧЕСТР-ИНВЕСТ» (ИНН/КПП 2129051460/213001001) и ООО «Специализированный застройщик «Феникс», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.09.2023 года сделана запись регистрации № 12:04:0210102:1458-12/145/2023-11; с кадастровым номером **№12:04:0210102:1458, площадью 6107 квадратных метров** принадлежат ООО «Специализированный застройщик «Феникс» на праве субаренды, на основании договора субаренды № 25/1 от 21.08.2023 г., заключенному между ООО «ЧЕСТР-ИНВЕСТ» (ИНН/КПП 2129051460/213001001) и ООО «Специализированный застройщик «Феникс», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.09.2023 года сделана запись регистрации № 12:04:0210102:1458-12/145/2023-11.

8.2. Участник долевого строительства согласен, что Застройщик может передать банку в залог часть квартир в строящемся жилом доме.

8.3. Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

Экономия средств при строительстве объекта долевого строительства, определяемая по окончанию строительства дома, остается в распоряжении Застройщика, и является вознаграждением, связанным с выполнением функции Застройщика.

8.4. Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в передаче Квартиры, оговоренной в п.1.2. настоящего Договора, до исполнения последним в полном объеме обязательств, установленных в разделе 2 настоящего Договора.

8.5. Своей подписью под настоящим Договором Участник долевого строительства подтверждает, что с проектной декларацией и проектной документацией объекта строительства он ознакомлен.

8.6. Неотъемлемой частью настоящего договора является выкопировка плана этажа с указанием оговоренной Квартиры (Приложение №1).

8.7. Фактическая площадь Квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными БТИ.

8.8. Участник долевого строительства обязан извещать Застройщика обо всех изменениях своих паспортных данных, адреса фактического места жительства, контактных телефонов в трехдневный срок в письменном виде. В противном случае Участник долевого строительства несет риск убытков, причиненных в результате несвоевременного либо надлежащего уведомления его Застройщиком о каких-либо событиях и фактах, имеющих значение для надлежащего исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

8.9.Обязательства Застройщика по уведомлению о тех или иных фактах или событиях, связанных с исполнением настоящего Договора, считаются исполненными надлежащим образом при направлении Участнику долевого строительства заказного письма с уведомлением со дня получения Участником долевого строительства такого уведомления, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

8.10. Участник долевого строительства - цедент по договору цессии, обязан при уступке прав требований сообщить Новому кредитору (новому Участнику долевого строительства)-цессионарию по договору цессии, что Уступка прав требований Участника долевого строительства возможна только после получения им письменного согласия Застройщика и уплаты им цены Договора.

Соответственно, уступка прав требований по Договору участия в долевом строительстве на объект долевого строительства возможна и легитимна при одновременном выполнении Участником долевого строительства условий по оплате и получении согласия Застройщика на это.

8.11.Уступка прав требований участником долевого строительства по договору допускается с момента регистрации договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.12. Стороны устанавливают договорной обязательный запрет на уступки права требований Участником долевого строительства по договору без полученного письменного согласия Застройщика и без оплаты Участником долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.13. Уступка права требований Участником долевого строительства по договору цессии возможна при согласии Застройщика и оплаты Участником долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.14. Уступка денежных обязательств Участником долевого строительства по договору цессии возможна при согласии Застройщика и оплаты Участником долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.15. В любом случае при передачи третьему лицу прав по настоящему Договору - предварительно, до заключения соответствующего договора, согласовать с Застройщиком заключение такого договора и в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня его государственной регистрации уведомить Застройщика о состоявшейся замене участника долевого строительства с обязательным предоставлением подтверждающих копий зарегистрированного договора Застройщику.

8.16. Все действия, произведенные Застройщиком в отношении Участника долевого строительства до получения предусмотренного п. 8.15 Договора уведомления о его замене и подтверждающей копии зарегистрированного договора, считаются произведенными в отношении надлежащего лица.

8.17. В соответствии с 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» данные проектной декларации размещены на официальном сайте https://наш.дом.рф Единой информационной системы жилищного строительства.

8.18. Стороны установили, что Участник долевого строительства имеет право только на безвозмездное устранение недостатков за счет Застройщика в течение 90 (девяноста) рабочих дней, что является договорным обязательным соглашением сторон.

**9. Заключительные положения**

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания, подлежит государственной регистрации и действует до момента исполнения сторонами обязательств.

Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

9.2. После подписания Договора любые предшествующие дате подписания Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу. После подписания Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором.

9.3. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством Российской Федерации все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в Договоре, заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи.

Все иные уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным: - доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении; - письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Стороны договорились, что уклонение Участника от явки в учреждение почтовой связи для получения почтового сообщения (неудачная попытка вручения корреспонденции) расценивается как отказ от его получения. Сведения Почты России по отслеживанию почтовых отправлений, в том числе данные электронного сервиса на сайте Почты России по адресу https://www.pochta.ru/, из которых усматривается неудачная попытка вручения корреспонденции, являются доказательством отказа Участника от получения почтовой корреспонденции.

Участник обязуется не реже одного раза в день проверять сайт Застройщика **yasno12.ru**, а также свою электронную почту, смс уведомления, почтовый ящик на наличие новой информации Застройщика, уведомлений, требований, писем и иных документов от Застройщика. Несвоевременная проверка Участником электронной почты, сайта Застройщика, просмотра смс уведомлений, почтового ящика или иного места хранения корреспонденции не может служить основанием для освобождения от ответственности Участника. Участник несет все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно абз.2и3 п.9.3 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА, а также в случае отправки уведомлений по адресу электронной почты и/или путем направления СMС-сообщений на номер мобильного телефона УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

9.4. В случае изменения реквизитов Застройщика, указанных в Договоре, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации путем внесения изменений в Проектную декларацию и размещения информации о таком изменении в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) по адресу: https://наш.дом.рф. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений в ЕИСЖС. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

В случае изменения реквизитов Участника, указанных в Договоре, Участник обязан письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

9.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Здания, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (Пяти) лет с даты его подписания или 5 (Пяти) лет с даты расторжения Договора, в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

9.6. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений. Если любая часть Договора становится недействительной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в Договоре. В любом случае Договор остается действующим в части, не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

9.7. Все изменения и дополнения к настоящему Договору (за установленным настоящим пунктом Договора исключением) оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется при изменении Цены Договора на основании п. 2.4. настоящего Договора.

Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков передачи Помещения и Цены Договора.

9.8. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты получения претензии. При не достижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.9. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

- лица, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельства, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

- все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- Участник не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для него условиях, и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

9.10. Участник подтверждает, что:

9.10.1. До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

-о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;

-о полномочиях Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;

-о способах обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору;

-о полном объеме своих прав и обязанностей по настоящему Договору;

-о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Здания;

-о возникновении имущественных прав на Помещение в соответствии с настоящим Договором;

-о моменте возникновения права собственности Участника на Помещение.

9.10.2. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью, и возражений у Участника не имеется.

9.11. Если Участником долевого строительства является коммерческая организация или индивидуальный предприниматель, то условие о процентах по денежным обязательствам, установленное статьей 317.1 ГК РФ, не применяется к отношениям Сторон по настоящему договору, а также по другим документам, подписанным при исполнении Договора, в связи с ним или на его основании.

9.12.Настоящий Договор может быть подписан уполномоченными представителями Сторон собственноручно, либо с использованием квалифицированного сертификата электронной подписи (далее - ЭП), созданного и выданного удостоверяющим цент­ром, аккредитация которого действительна на день его выдачи.

9.13. Настоящий Договор, подписанный с использованием вышеуказанной ЭП, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью уполномоченного представителя стороны по договору.

9.14. В случае оспаривания любой из Сторон действительности ЭП, такая ЭП признается действительной до тех пор, пока решением суда, вступившим в законную силу, не будет установлено иное.

9.15. Настоящий Договор составлен в письменной форме.

9.16.Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору действительны и являются неотъемлемой частью настоящего Договора при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон собственноручно либо с использованием ЭП и зарегистрированы в установленном порядке. Исключение составляют случаи изменения реквизитов Сторон, которые являются действительными при наличии письменного уведомления от соответствующей Стороны.

9.17. Стороны прямо договорились, что заключение Договора в виде электронного документа с использованием ЭП не является препятствием для подписания дополнительных соглашений к договору собственноручными подписями уполномоченных представителей Сторон.

9.18. Договор должен читаться как единое целое и его условия толковаться соответственно. Вышеперечисленные документы должны рассматриваться как взаимодополняющие и взаимопоясняющие, однако в случае возникновения неясностей или противоречий положения Договора всегда будут превалировать над иными документами.

9.19. Участник долевого строительства обязуется своевременно, т.е. в срок до 5(пяти) дней в письменном виде уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта и иных данных.

Существенные изменения и дополнения к Договору (предусмотренные законодательством в п.4 ст.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ) действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими Сторонами, оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.20. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством. Слова «в том числе», «включая», за которыми следует один или несколько примеров, толкуются как предназначенные для целей пояснения и не ограничивают объем описания или условия, к которому относятся примеры.

9.21. Настоящий Договор может быть изменен, дополнен или прекращен письменным соглашением сторон, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.22. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются путем переговоров, при не достижении соглашения - передаются на рассмотрение суда по месту нахождения Ответчика.

9.23. Во всех случаях, не урегулированных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.24. Договор участия в долевом строительстве составлен и подписан в двух экземплярах, один – для Застройщика, один - для Участника долевого строительства.

9.25. Все Приложения, указанные в тексте Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно:

- Приложение № 1.

**10.Подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **ООО «Специализированный застройщик**  **«Феникс»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / **Э.Г.Соколовский** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |