**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

**г. Улан-Удэ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ОМЕГА ИНВЕСТ»,** ОГРН 1230300007530, в лице генерального директора Туробова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_,зарегистрированный (-ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц, в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) многоквартирный жилой дом по адресу: г. Улан-Удэ, мкр. Энергетик, ЖК «Энергетик» (далее – объект недвижимости), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта недвижимости передать объект долевого строительства, указанный в п. 1.5 Договора, в собственность Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию.
	2. Строительство объекта недвижимости осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 03:24:032203:16, площадью 10 161 кв.м., расположенном по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр. Энергетик, д 42А.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, зарегистрированном в Едином государственном реестре недвижимости …, номер государственной регистрации № ….

* 1. Строительство объекта недвижимости осуществляется на основании разрешения на строительство от … за № …
	2. Основные характеристики объекта недвижимости определены в Приложении № 1 к Договору.
	3. Объектом долевого строительства является жилое помещение (квартира):

- проектный номер (на время строительства) - №\_\_\_\_;

- этаж – \_\_\_\_;

- общая площадь без учета балкона (ч. 5 чт. 15 ЖК РФ) - \_\_\_\_\_\_кв.м;

- площадь, включая площадь балкона - \_\_\_\_\_\_кв.м.;

- количество жилых комнат – \_\_\_.

Все основные характеристики Объекта долевого строительства определены в Приложении № 1 к Договору в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

Расположение жилого помещения на этаже в составе объекта недвижимости и план жилого помещения, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, неотапливаемых конструктивных элементов – балконов и пр.) указано в Приложении № 2 к Договору.

* 1. Сведения, содержащиеся в Приложениях №1, №2 к Договору, указаны на основании имеющейся у Застройщика проектной документации.
	2. На момент подписания Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на объект недвижимости (включая внесенные изменения).
	3. Допустимое изменение общей площади объекта долевого строительства (не являющимся нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, а также существенным изменением размеров Объекта долевого строительства) – не более 1,5% от указанной площади.
	4. Фактическая площадь объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.
1. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**
	1. Цена договора участия в долевом строительстве (депонируемая сумма) определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, и общей приведенной площади жилого помещения \_\_\_\_\_\_кв.м. с учетом понижающего коэффициента 0,3 на площадь (лоджии, веранды, балкона, террасы) и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)рублей 00 копеек.

Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения - \_\_\_\_\_ кв.м. и площади (лоджии, веранды, балкона, террасы) – \_\_\_\_\_\_кв. м.

* 1. По соглашению Сторон цена договора участия в долевом строительстве может быть изменена после его заключения лишь в случаях и на условиях, предусмотренных Договором.
	2. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства из собственных средств в течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) дней с момента государственной регистрации настоящего договора, но не позднее срока ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, в безналичном порядке
	3. 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, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

 Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ОМЕГА ИНВЕСТ»

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

* 1. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.
	2. Просрочка внесения платежа в уплату цены договора является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в следующем случае:

- если Договором предусмотрено единовременное внесение платежа, а Участник долевого строительства допустил просрочку в течение более чем два месяца;

- если Договором предусмотрено внесение платежей в определенный период, а Участник долевого строительства допустил просрочку внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца.

* 1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
	2. Денежные средства на счет эскроу вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, указанного в проектной декларации.
	3. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, перечисляются эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).
	4. Стороны договорились, что цена договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров (технического плана) в отношении Объекта долевого строительства и рассчитывается посредством умножения фактической общей площади Объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 2.1 настоящего Договора.

При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения № 4 (в случае наступления условий согласно п. 2.10 Договора) или Приложения № 5 (в случае наступления условий согласно п. 2.11 Договора) к настоящему Договору.

Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления передаточного акта на Объект долевого строительства.

* 1. Если по результатам обмеров Объекта долевого строительства фактическая общая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта, то Стороны производят уточнение цены договора путем подписания Акта сверки взаиморасчетов по форме Приложения №4 к Договору.

В случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства фактическая общая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта более чем на 1,5%, оплата свыше 1,5% Участником долевого строительства не производится.

* 1. Если по результатам обмеров Объекта долевого строительства фактическая общая площадь Объекта будет меньше проектной общей площади Объекта, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра (п. 2.1 настоящего Договора). Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику долевого строительства по указанным им банковским реквизитам в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 5 к настоящему Договору.
	2. Условия пунктов 2.9-2.11 Договора не применяются, если по требованию Участника долевого строительства Договор в связи с недопустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства (изменение площади Объекта долевого строительства более чем на 5% (пять процентов) расторгнут и денежные средства по Договору подлежат возврату Застройщиком Участнику долевого строительства без передачи Участнику Объекта долевого строительства.
	3. Все платежи, связанные с дополнительным уточнением цены Договора, производятся Участником долевого строительства с использованием счета эскроу.
	4. В случае неиспользования Застройщиком полностью суммы на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства неиспользованная часть остается в распоряжении Застройщика как экономия Застройщика. В случае превышения фактической стоимости строительства над суммой на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства Застройщик покрывает ее за свой счет.
1. **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
	1. Срок ввода объекта недвижимости в эксплуатацию – не позднее … года.

Застройщик вправе завершить строительство (создание) объекта недвижимости ранее указанного срока.

* 1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям – не позднее … года по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению Сторон.

* 1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства.
	2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется при условии полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору.

Соответственно, у Участника долевого строительства при надлежащем исполнении им своих финансовых обязательства по Договору возникает право требования у Застройщика передачи Объекта долевого строительства.

* 1. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного п. 3.2 Договора срока передачи Объекта долевого строительства обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также о предупреждении Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение – 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

* 1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Если Участником долевого строительства является гражданин, вышеуказанная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

* 1. В случае, если строительство (создание) объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

* 1. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).
	2. Стороны соглашаются с тем, что по завершении строительства (создания) объекта недвижимости номер Объекта долевого строительства может быть уточнен в соответствии с техническим планом, подготовленным уполномоченным органом или специализированной организацией, в соответствии с действующим законодательством.

Общая площадь Объекта долевого строительства указывается в соответствии с проектной документацией объекта недвижимости и после ввода его в эксплуатацию уточняется Сторонами в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительство (в том числе одностороннем акте, составленном Застройщиком) на основании технического плана, подготовленного в соответствии с действующим законодательством о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

* 1. Застройщик обязан выполнить на объекте недвижимости, на Объекте долевого строительства, а также на прилегающей территории только те работы, выполнение которых предусмотрено проектной документацией, проектной декларацией и Договором.

Стороны пришли к соглашению о том, что Участник долевого строительства не вправе предъявлять к Застройщику требования, связанные с выполнением каких-либо работ в отношении Объекта долевого строительства или его отделки, а также объекта недвижимости и работ по благоустройству территории, прилегающей к жилому дому, прямо не указанных в проектной документации, проектной декларации и настоящем Договоре.

* 1. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованием, и отказаться от подписания передаточного акта до того, как Застройщик по выбору Участника долевого строительства осуществит:

- безвозмездное устранение недостатков в разумный срок;

- соразмерное уменьшение цены договора;

- возмещение расходов на устранение недостатков.

* 1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.
	2. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.
	3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 3.2 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта, за исключением случая, предусмотренного п. 3.11 настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 3.2 настоящего Договора, 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 указанного одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, предусмотренного п. 3.5 настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

* 1. В случае нарушения предусмотренного п. 3.2 Договора срока вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.
1. **ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**
	1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, Участнику долевого строительства.
	2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
	3. Гарантийный срок на оборудование, не являющееся инженерным или технологическим, на материалы и комплектующие (включая, но не ограничиваясь: двери, дверные ручки, замки, окна (включая стеклопакеты и конструкции из ПВХ-профиля), оконная фурнитура, радиаторы отопления, полотенцесушители, балконное остекление, фурнитура балконного остекления, электропроводка, электрические/водные/тепло-счетчики), на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя. В случае, если гарантийный срок не установлен производителем, он определяется в соответствии с техническими регламентами.
	4. Гарантийный срок на отделочные работы (включая, но не ограничиваясь: штукатурка стен, отделка оконных и дверных откосов и т.п.) составляет 1 (один) год.
	5. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.
	6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Ообъекта долевого строительства или входящих в его составэлементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
	7. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, предусмотренного пунктом 4.5 настоящего Договора, за нарушения сроков исполнения требования о соразмерном уменьшении цены Договора, требования о возмещении расходов Участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов), Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период соответствующего нарушения, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов), или от суммы, подлежащей возмещению Участнику долевого строительства.

Если Участником долевого строительства является гражданин, приобретающий жилое помещение исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, предусмотренная настоящим пунктом Договора неустойка (пеня) уплачивается Застройщиком в двойном размере, но не более стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов).

Если недостаток (дефект) Объекта долевого строительства (жилого помещения) является основанием для признания такого Объекта долевого строительства (жилого помещения) непригодным для проживания, размер неустойки (пени), предусмотренной настоящей частью, рассчитывается от цены договора.

1. **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

5.1. Застройщик обязуется:

* + 1. Добросовестно выполнять свои обязательства по настоящему Договору.
		2. Совместно с Участником долевого строительства зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом и Договором порядке.
		3. Построить (создать) объект недвижимости в соответствии с условиями Договора, с соблюдением требований технических и градостроительных регламентов, проектной документации и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.
		4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договором, при условии полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.
		5. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта недвижимости.
	1. Участник долевого строительства обязуется:
		1. Совместно с Застройщиком зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом и Договором порядке.
		2. Оплатить цену Договора, определенную п. 2.1 настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 2 настоящего Договора.
		3. Принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора, при условии исполнения финансовых обязательств по Договору. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
		4. Эксплуатировать Объект долевого строительства в соответствии с Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства.
		5. До момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем какие-либо перепланировки или переоборудования, в том числе замену строительных конструкций, санприборов, отопительных и электроприборов, замену трубопроводов и электропроводки, изменять проектное направление открывания входных дверей, устанавливать наружные блоки кондиционеров и телеантенн на фасаде и на кровле здания и т.д.
		6. Заключить с эксплуатирующей организацией, определенной Застройщиком, соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквратирного дома (договор временного управления многоквратирным домом, действующий до ммоента проведения собственниками многоквратирного жилого дома собрания о выборе способа управления).
		7. Нести расходы по оплате коммунальных услуг за квратиру (расходы по оплате за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение, вывоз мусора и т.п.), а также расходы на техническое содержание и ремонт жилого помещения, расходы,связанные с управлением жилым домом, содержанием, текущим ресотом и обеспечением сохранности общего имущества в жилом доме, расходы по вывозу крупногабаритного мусора, расходы на уборку и благоустройство жилого дома и придомой территории, иные расходы, которые обязан нести собственник жилого помещения. Участник долевого строительства обязуется нести вышеуказанные расходы с момента приемки объекта долевого строительства в собственность от Застройщика – с даты подписания Сторонами передаточного акта либо до подписания Застройщиком в случаях, предусмотренных Договором, передаточного акта в одностороннем порядке.
		8. В случае изменения личных данных (паспортных, регистрации по месту жительства, фактического места жительства, телефонов и пр.), Участник долевого строительства обязуется письменно уведомлять Застройщика об этих изменениях в течение 5 (пяти) календарных дней. В случае не уведомления Застройщика об изменении личных данных, Участник самостоятельно несет риск возникновения неблагоприятных последствий.
1. **ПРАВА СТОРОН**
	1. Застройщик вправе:
		1. Вносить изменения в проектную и/или рабочую документацию, а также в проект планировки территории.
		2. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения Договора в случае просрочки Участником долевого строительства оплаты цены Договора в течение более чем два месяца (в случае единовременной оплаты цены).
		3. Составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, установленном п. 3.14 настоящего Договора, при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.
	2. Участиник долевого строительства вправе:
		1. Знакомиться с информацией о Застройщике, о проекте строительства и ходе строительства.
		2. Расторгнуть настоящий Договор в случае неисполнения Застройщиком обязательств по Договору, а также в иных случаях, предусмотренных законом и Договором.
2. **УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**
	1. Уступка участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
	2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
	3. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.
	4. Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных пунктом 7.3 Договора требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.
	5. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику и Эскроу-агенту в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соглашения (договора) уступки прав требований по договору оригинал данного соглашения (договора) и контактную информацию нового участника долевого строительства.

Государственная регистрация уступки прав осуществляется за счет Участника долевого строительства.

* 1. В порядке ст. 388 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились о запрете уступки в пользу юридических лиц и индивидуальных предпринимателей части права требования от Застройщика, в том числе в случаях когда право требования связано с личностью Участника как потребителя, неустоек, процентов и штрафов, любых выплат компенсационного характера и сопутствующих им расходов, прав на получение неденежного исполнения, в том числе, но не исключительно: права требования неустойки за нарушение срока сдачи/передачи объекта, неустойки за неисполнение требования потребителя в добровольном порядке, штрафа за неисполнение требования потребителя в добровольном порядке, возмещения морального вреда, расходов на проведение обследования объекта, расходов на юридическое сопровождение, возмещения денежных средств на устранение строительных недостатков, возмещение ущерба причиненного строительными недостатками и иные штрафные санкции, проценты за пользование денежными средствами и выплаты по претензиям потребителей.
	2. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.
	3. Застройщик в случае уступки права требования по Договору иному лицу действует в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, без составления дополнительного документа на согласие уступки прав требования по Договору.
1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.
	2. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором неустойку (пени), штрафы.
	3. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты цены Договора Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства предусмотренную Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором неустойку (пени).
	4. Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства за неисполнение либо за ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору при отсутствии своей вины.
	5. Сторона освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по договору, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельства непреодолимой силы), то есть обстоятельств, вызванных прямо или косвенно наводнением, пожаром, землетрясением, эпидемией, военными конфликтами, военными переворотами, террористическими актами, гражданскими волнениями, забастовками, предписаниями, приказами или иным административным вмешательством со стороны государственных и/или муниципальных органов, или какими-либо другими постановлениями, административными или правительственными ограничениями, оказывающими влияние на выполнение обязательств Сторонами по настоящему договору, или иными обстоятельствами, вне разумного контроля Сторон.

Обе Стороны должны немедленно известить друг друга о начале и окончании форс-мажорных обстоятельств, препятствующих выполнению обязательств по Договору.

С момента наступления форс-мажорных обстоятельств и при условии надлежащего уведомления Сторон, сроки исполнения сторонами обязательств по договору продлеваются на время действия таких обстоятельств.

* 1. В случае более чем трехмесячной продолжительности форс-мажорных обстоятельств, Стороны принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения договора или о его прекращении.
1. **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
	1. Основанием для отказа в одностороннем порядке Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора, денежные средства в счет уплаты цены которого внесены на счет эскроу, является:

1) неисполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный в п. 3.2. Договора срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнение Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.11 настоящего Договора;

3) существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) наличие требования кредитора о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на право аренды Застройщика на земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке объект недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

5) признание Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

6) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - Застройщика;

7) иные установленные федеральным законом или Договором случаи.

* 1. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся Объектом долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

* 1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных п. 2.5 настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном пунктом 3.5 настоящего договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.
	2. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
	3. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.
	4. Договор счета эскроу для расчетов по настоящему договору прекращается по следующим основаниям:

1) по истечении срока действия договора эскроу;

2) при расторжении Договора;

3) при отказе от Договора в одностороннем порядке.

* 1. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным п. 9.6 настоящего договора, 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 долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором.
1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 3 настоящего договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
	2. У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.
	3. Расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию договора, а также за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства Участника долевого строительства несет Участник долевого строительства.
	4. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем:

- почтовой связи по адресу Стороны, указанному в настоящем договоре;

- электронной связи по адресу: …

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

* 1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия и считается заключенным с момента такой регистрации.
	2. Стороны обязаны выполнить все зависящие от них действия (подготовка документов и их подача на гос. регистрацию), необходимые для государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему в течение 10 (десяти) дней с даты подписания соответствующего документа.
	3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством на сайте [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).
	4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
	5. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны, являются приемлемыми, исполнимыми. Участник подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности ему понятны.
	6. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями.
	7. Приложения №1, №2, №3, №4 и №5 к настоящему договору, являются его неотъемлемой частью.
	8. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон и один – для регистрирующего органа.

Приложение:

1) Приложение №1 - Основные характеристики многоквартирного жилого дома. Основные характеристики жилого помещения.

2) Приложение №2 - Расположение квартиры на этаже в составе жилого дома. План квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, балконов и пр.).

4) Приложение №3 - Согласие на обработку ООО Специализированный застройщик «Омега Плюс» персональных данных.

5) Приложение №4- Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).

6) Приложение №5 - Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**ООО СЗ «ОМЕГА ИНВЕСТ»Юридический адрес: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ракитная, д. 23ОГРН 1230300007530ИНН 0300017982КПП 030001001р/с 40702810620000045525ООО «Банк Точка»к/с 30101810745374525104БИК 044525104e-mail: …Тел./Факс: …Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Туробов А.Г./М.П. | **Участник долевого строительства****ФИО**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_e-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение №1**

**к договору №\_\_\_\_\_\_\_\_участия в долевом строительстве**

**многоквартирного жилого дома от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024г**.

* 1. **Основные характеристики объекта долевого строительства**

|  |
| --- |
| **Жилой дом, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 03:24:032203:16 по строительному адресу:** **Россия, Республика Бурятия, г. Улан- Удэ, мкр. Энергетик, д. 42А** |
| **Объект долевого строительства** | **Площадь Объекта долевого строительства** | **7** | **8** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **Подъезд** | **Этаж** | **Условный номер** | **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом площади неотапливаемых конструктивных элементов (балконов) с применением понижающего коэффициента 0.3, в кв.м.** | **Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета площади неотапливаемых конструктивных элементов (балконов), в соответствии с ч.5 ст.15 ЖК РФ), в кв.м.** | **Площадь неотапливаемых конструктивных элементов (балконов) с применением понижающего коэффициента 0.3, в кв.м.**  | **Стоимость 1 кв.м. Объекта долевого строительства (в рублях)** | **Цена договора или Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)**  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

* 1. **Основные характеристики многоквартирного жилого дома.**

|  |
| --- |
| **Основные характеристики многоквартирного жилого дома, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 03:24:032203:16, по строительному адресу:** **Россия, Республика Бурятия, г. Улан- Удэ, мкр. Энергетик, д. 42А** |
| Вид, назначение | Многоэтажный благоустроенный жилой дом. Для постоянного проживания граждан. |
| Этажность |  |
| Количество подъездов (блоков) |  |
| Общая площадь дома |  |
| Материал наружных стен и каркаса Объекта.Материал перекрытий. |  |
| Класс энергоэффективности |  |
| Класс сейсмостойкости |  |

* 1. **Проектные характеристики Объекта долевого строительства.**

**Технические характеристики Объекта долевого строительства и Перечень работ, подлежащих обязательному выполнению на Объекте долевого строительства Застройщиком:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Условный № квартиры** | **Характеристики** |
| Квартира №\_\_\_\_ | **Проектные характеристики:**1) Количество комнат: \_\_\_-комнатная квартира2) Общая площадь Объекта долевого строительства с учетом площади балкона без применения понижающего коэффициента: \_\_\_\_\_\_кв.м., в том числе:прихожая \_\_\_\_\_\_ кв.м., ванная \_\_\_\_\_кв.м., туалет \_\_\_\_ кв.м., кухня \_\_\_\_\_ кв.м., жилая комната \_\_\_\_\_\_ кв.м., жилая комната \_\_\_\_\_\_\_ кв.м.., балконы \_\_\_\_\_\_\_\_\_кв.м.3) Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балкона), в соответствии с ч.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ): \_\_\_\_\_\_кв.м.4) Проектное планировочное решение Квартиры указано в Приложении №2 к Договору. |
| **Технические характеристика и Перечень работ, подлежащих обязательному выполнению Застройщиком:**1)Назначение – жилое помещение.2) Тип – благоустроенное жилое помещение.3) Инженерные сети в Квартире:- Отопление – имеется, центральное;- Водоснабжение – имеется (холодное, горячее);- Канализация – имеется;- Вентиляция – имеется;- Электроснабжение – имеется.4) Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – без чистовой отделки, с выполнением следующего объема работ:установка оконных стеклопакетов из пятикамерного ПВХ-профиля с остеклением, без установки и отделки откосов, без установки подоконных досок.- установка входной металлической двери в квартиру.- монтаж системы отопления, с установкой приборов отопления (радиаторов или конвекторов), с установкой прибора учета потребленной теплоэнергии.- устройство силовой и осветительной электрической сети, (внутриквартирная разводка не выполняется) с установкой прибора учета потребленной электроэнергии;- выполнение стояков систем: горячего и холодного водоснабжения до узла учета с его установкой (внутриквартирная разводка не выполняется); канализации (внутриквартирная разводка не выполняется);- устройство кирпичных межквартирных стен с оштукатуриванием (черновая штукатурка);- устройство кирпичных внутриквартирных перегородок санузла с оштукатуриванием (черновая штукатурка);- пол: сборная железобетонная плита и/или монолитная железобетонная плита (без стяжки, выравнивания, черновой);- потолок: сборная железобетонная плита и/или монолитная железобетонная плита (черновой, без оштукатуривания).- балкон: остекление; стены, полы, потолок – без отделки |
| **Застройщик**ООО СЗ «ОМЕГА ИНВЕСТ»Юридический адрес: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ракитная, д. 23ОГРН 1230300007530ИНН 0300017982КПП 030001001р/с 40702810620000045525ООО «Банк Точка»к/с 30101810745374525104БИК 044525104e-mail: …Тел./Факс: …Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Туробов А.Г./М.П. | **Участник долевого строительства****ФИО**, \_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение №2**

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

**многоквартирного жилого дома от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024г.**

**Расположение Квартиры на этаже в составе Жилого дома.**

**План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, неотапливаемых конструктивных элементов (балконов) и пр.))**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**ООО СЗ «ОМЕГА ИНВЕСТ»Юридический адрес: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ракитная, д. 23ОГРН 1230300007530ИНН 0300017982КПП 030001001р/с 40702810620000045525ООО «Банк Точка»к/с 30101810745374525104БИК 044525104e-mail: …Тел./Факс: …Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Туробов А.Г./М.П. | **Участник долевого строительства****ФИО**, \_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 3**

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

**многоквартирного жилого дома от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024г.**

**Согласие на обработку ООО СЗ «ОМЕГА ПЛЮС» персональных данных**

**Я, гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**

настоящим подтверждаю достоверность поименованных выше моих персональных данных (далее – Персональные данные) и добровольно даю свое согласие на их обработку ООО Специализированный застройщик «Омега Плюс» (далее – Застройщик) в целях:

– моей идентификации, осуществляемой Застройщиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и договором об участии в долевом строительстве;

– осуществления мной мероприятий по заключению и расторжению с Застройщиком договора об участии в долевом строительстве, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

– осуществления иных действий в рамках заключенного с Застройщиком договора об участии в долевом строительстве.

Настоящее согласие дается до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих вышеуказанную информацию, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, после чего может быть отозвано путем направления мною соответствующего письменного уведомления Застройщику не менее чем за 3 (три) месяца до момента отзыва согласия.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении моих персональных данных, которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а также осуществление любых иных действий с моими Персональными данными с учетом действующего законодательства.

Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронный носитель и их хранение, составление перечней, маркировка.

Настоящим я признаю и подтверждаю, что в случае возникновения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу (в том числе: банкам и/или эскроу-агентам; организациям, осуществляющим управление многоквартирными жилыми домами; службам жилищного и строительного надзора; органам, осуществляющие государственную регистрацию объектов недвижимости и постановку их на кадастровый учет; Пенсионный Фонд РФ; налоговым органам), а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передаче Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения указанных действий информацию, содержащую мои Персональные данные таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченными ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

Я выражаю согласие на получение рекламы и разрешаю Застройщику осуществлять в мой адрес смс-рассылки, а также иные виды рассылок и уведомлений, в том числе рекламного характера, с использованием любых средств связи.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (Подпись) (фамилия, имя, отчество)

Дата\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Приложение № 4**

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

**многоквартирного жилого дома от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024г.**

**ФОРМА**

**АКТ**

**сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств)**

**к Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024г.**

г. Улан-Удэ «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ОМЕГА ПЛЮС»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован/ная по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый/ая в дальнейшем «**Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома № \_\_\_\_по строительному адресу:\_\_\_\_ (далее по тексту – «Жилой дом»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным **№** \_\_\_\_ - присвоен **№** \_\_\_\_\_(далее – «Объект»).
2. По результатам обмера, по состоянию на \_\_\_\_\_\_\_\_ г., Объект имеет Общую площадь - \_\_\_\_ **кв.м**. без учета площади балкона (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 3.7. Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.
3. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной \_\_\_ кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: \_\_\_\_ кв.м.
4. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.
5. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в столбце 7 раздела 1.1. Приложения №1 к договору. Таким образом, цена договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.
6. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически выплатил следующие денежные средства: \_\_\_\_\_\_\_ рублей.
7. Разница между ценой Договора, установленной п. 6 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.7 Акта), составляет \_\_\_\_\_\_\_ рублей. Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств.
8. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
9. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**Адреса, реквизиты и подписи сторон**

**Застройщик**

ООО СЗ «ОМЕГА ПЛЮС» Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

|  |
| --- |
| **Участник долевого строительства:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 5**

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

**многоквартирного жилого дома от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2024г.**

**ФОРМА**

**АКТ**

**сверки взаиморасчетов (*доплата денежных средств)***

**к Договору № \_\_\_ участия в долевом строительстве *«\_\_»\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.***

г. Улан-Удэ «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ОМЕГА ПЛЮС»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**гр. \_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован/ная по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый/ая в дальнейшем «**Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома № \_\_\_\_по строительному адресу:\_\_\_\_ (далее по тексту – «Жилой дом»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным **№** \_\_\_\_ - присвоен **№** \_\_\_\_\_(далее – «Объект»).
2. По результатам обмера, по состоянию на \_\_\_\_\_\_\_\_ г., Объект имеет Общую площадь - \_\_\_\_ **кв.м**. без учета площади балкона (далее – «Общая площадь Объекта»). В соответствии с п. 3.7. Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.
3. Разница между Проектной общей площадью Объекта по Договору равной \_\_\_ кв.м и Общей площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: \_\_\_\_ кв.м.
4. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.
5. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в столбце 7 раздела 1.1. Приложения №1 к договору. Таким образом, цена договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.
6. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически выплатил следующие денежные средства: \_\_\_\_\_\_\_ рублей.
7. Разница между ценой Договора, установленной п. 6 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.7 Акта), составляет \_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Указанную денежную сумму Участник обязуется доплатить в счет окончательной цены Договора в течение 5 (пяти) банковских дней со дня подписания настоящего Акта путем внесения средств на счет эскроу.

1. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
2. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**Адреса, реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**ООО СЗ «ОМЕГА ПЛЮС»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Участник долевого строительства**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| **Участник долевого строительства:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |