**ДОГОВОР № ВГ 2.2-**

**участия в долевом строительстве**

**город Казань «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.**

**ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Времена года»** идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 1655428494, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1191690098566, код причины постановки на учет (КПП): 165501001 адрес юридического лица: г. Казань, ул. Петербургская, дом 64, пом.1044, каб.9, место нахождения юридического лица: г. Казань, ул. Петербургская, дом 64, пом. 1044, каб. 9, именуемое в дальнейшем **ЗАСТРОЙЩИК**, в лице **Генерального директора УК ООО «Финанс Консалт»** **Тимошенко Алексея Сергеевича**, действующего на основании Устава и договора оказания услуг по управлению юридическим лицом №8 от 04.12.2019 г., **с одной стороны**, и

**ФИО,** именуемая в дальнейшем **ДОЛЬЩИК**, **с другой стороны**, совместно именуемые **СТОРОНЫ,** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить **объект недвижимости**: «Жилой комплекс «Времена года». 2-й пусковой комплекс. Жилые дома 2.1, 2.2, 2.3, 2.4», Дом 2.2 , расположенный по адресу: РФ, Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань , с необходимыми для обслуживания данного дома инженерными сетями и коммуникациями, строительство которого ведет Застройщик на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке площадью 27 639 (Двадцать семь тысяч шестьсот тридцать девять) кв.м, с кадастровым номером 16:24:150302:2063, в соответствии с проектной документацией **(далее – «Многоквартирный дом»)**,имеющий следующие основные характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства: многоквартирный дом.

Общая площадь Многоквартирного дома: 9061,38 кв.м.

Этажность Многоквартирного дома: 5 этажей.

Количество секций – 4 секций.

Количество квартир на лестничной площадке: секция 2.2.1. – 5 квартир, секция 2.2.2. – 6 квартир, секция 2.2.3. – 5 квартир, секция 2.2.4 – 6 квартир.

Наружные стены – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов.

Отделка фасадов здания – навесная вентилируемая фасадная система с облицовкой.

Перегородки: межквартирные перегородки и межкомнатные – стеновой строительный материал. Межкомнатные перегородки выполняются в один ряд.

Кровля жилого дома – неэксплуатируемая плоская с внутренним водостоком.

Класс энергоэффективности – «С».

Сейсмостойкость: согласно изменениям №5 к СНиП II-7-81 «Строительство в сейсмичных районах» и карт сейсмического районирования, сейсмичность территории г.Казани для массового строительства принимается равной 6 баллам по шкале MSK-64, при данной сейсмичности, согласно СП 14.13330.2014 антисейсмические мероприятия не предусматриваются.

**ЗАСТРОЙЩИК** обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать **ДОЛЬЩИКУ** всобственность **Квартиру** в Многоквартирном доме **(далее «Объект долевого строительства»)**, имеющую следующие основные характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Условный номер | Назначение | Этаж расположения | № секции | Проектная общая площадь, кв.м. | Количество комнат | Проектная площадь, кв.м. | Проектная площадь частей Объекта долевого строительства |
| Наименование комнат | Проектная площадь комнат, кв.м. | Наименование помещения | Проектная площадь, кв.м. |
| \_\_ | Жилое | \_\_ | \_ | \_\_ | \_ | \_ | \_ |  | \_\_ |
| Кухня | \_ |
| Сан. узел (совмещ.) | \_ |
| Прихожая |  |

Объект долевого строительства расположен в осях, согласно Плану Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору).

Качественные характеристики Объекта долевого строительства:

Предусмотрена черновая отделка Объекта долевого строительства, которая включает в себя:

**Потолки** – монолитные ж/бетонные, без отделки.

**Стены** – мелкоштучный строительный материал, без отделки.

**Полы – стяжка не выполняется.**

**Оконные проемы** – оконные блоки ПВХ со стеклопакетом, без устройства подоконников и откосов.

**Остекление лоджий** – алюминиевый профиль с остеклением (при наличии лоджии).

**Двери:**

Летние помещения – двери ПВХ со стеклопакетом (при наличии лоджии, террасы).

Внутренние двери– не устанавливаются.

Входная – металлическая.

**Отопление** – поквартирная разводка труб с установкой отопительных приборов.

**Канализация** – устройство стояков, без поквартирной разводки и установки сантехнических приборов.

**Холодное водоснабжение** – коллекторного типа, без поквартирной разводки и установки сантехнических приборов.

**Горячее водоснабжение** – коллекторного типа, без поквартирной разводки, полотенцесушителей и установки сантехнических приборов.

**Электроснабжение** – предусмотреть в квартире: электрический щиток – 1шт.; электрическая розетка – 1 шт. при входе; лампочка – 1 шт. при входе; выключатель – 1 шт. при входе.

**Телефон** – доступ к сети провайдера по каналам IP – телефонии.

Чистовая отделка Объекта долевого строительства проектом не предусмотрена.

 **ДОЛЬЩИК** обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного домав 10-дневный срок, после получения письменного уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА.**

1.2. Указанный в п. 1.1. настоящего Договора адрес Многоквартирного дома является строительным адресом. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

 1.3. Основанием для заключения настоящего Договора является:

**-** Разрешение на строительство № 16RU16301000-320-2019 от «30» декабря 2019 года, выдано Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани, Распоряжение № 5312р от 04.12.2020г. «О внесении изменений в разрешение на строительство № 16-RU16301000-320-2019», выдано Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани, Распоряжение № 5843р от 29.12.2020г. «О внесении изменений в разрешение на строительство № 16-RU16301000-320-2019», выдано Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани, Распоряжение № 1323р от 18.03.2021г. «О внесении изменений в разрешение на строительство № 16-RU16301000-320-2019», выдано Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани.

- Договор купли-продажи недвижимости № ЗУ/ЖК-ВГ/2020 от 17.02.2020 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, дата регистрации 02.03.2020 г., номер регистрации 16:24:150302:2062-16/001/2020-5.

- Проектная декларация по строительству объекта № 16-001390, размещена на сайте: наш.дом.рф.

1.4. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – не позднее «31\_\_» марта 2024года.

Срок передачи Объекта долевого строительства **ДОЛЬЩИКУ** – **не позднее «30\_\_» сентября 2024 года.**

1.5. После окончания строительства земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Приволжский район, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома до пяти этажей с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки (отделения банков), иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта, направленные на удовлетворение потребностей жителей данной территории, для размещения инженерных сетей, (код 2.0), кадастровый номер 16:24:150302:2063, а также иное общее имущество собственников помещений Многоквартирного дома будет принадлежать на праве общей долевой собственности собственникам помещений в Многоквартирном доме.

 1.6. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

2.1. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате **ДОЛЬЩИКОМ**.

2.2. **ДОЛЬЩИК** обязуется оплатить цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** **рублей**, из расчёта стоимости одного квадратного метра приведённой площади **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.**

Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п.2.6. настоящего Договора.

Расчет по оплате стоимости Объекта долевого строительства производится на следующих условиях:

- Оплата в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** **рублей** осуществляется в течение 3-х (Трех) календарных дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

- **ДОЛЬЩИК** производит оплату по настоящему Договору, путем безналичного перечисления денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

2.3. Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». **ДОЛЬЩИК** (депонент) обязан уплатить цену настоящего Договора (депонируемая сумма) после подписания и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан после такой регистрации в течении 3 (Трех) рабочих дней, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

Если Объект долевого строительства приобретается **ДОЛЬЩИКОМ** с использованием кредитных средств, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. При государственной регистрации **ДОЛЬЩИКОМ** права собственности на Объект долевого строительства, одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк кредитор, а Залогодателем –**ДОЛЬЩИК**.

В случае расторжения настоящего Договора, возврат кредитных средств производится уполномоченным банком (эскроу-агент) путем перечисления со счета - эскроу **ДОЛЬЩИКА** на корреспондентский счет Банка - кредитора в размере кредита и/или на счет ДОЛЬЩИКА, открытый в Банке- кредитора в полном объеме.

Обязанность **ДОЛЬЩИКА** по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (Шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанный в п.1.4. настоящего Договора.

**Сведения об уполномоченном банке по настоящему Договору**:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»

Сокращенное наименование: АО «БАНК ДОМ.РФ»

ИНН: 7725038124

КПП: 770401001

Место нахождения (адрес): 125009, г.Москва, ул.Воздвиженка, 10

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8-800-775-8686

**Условия депонирования:**

Депонентом будет являться **ДОЛЬЩИК**;

Бенефициаром – **ЗАСТРОЙЩИК**;

Депонируемая сумма равна цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 2.2. Договора;

Срок условного депонирования: по **«30\_\_» сентября\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024\_\_ года** включительно.

2.3.1. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: ***«Оплата по Договору № ВГ2.2 -\_ участия в долевом строительстве от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ г. за квартиру №\_\_, НДС не облагается».***

2.3.2. **ДОЛЬЩИК** не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Дольщиком стоимости Объекта долевого строительства или части стоимости Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации настоящего Договора, **ДОЛЬЩИК** возмещает **ЗАСТРОЙЩИКУ** (должностному лицу **ЗАСТРОЙЩИКА**) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств **ДОЛЬЩИКА**, предусмотренного Федеральным законом от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» на основании письменного требования **ЗАСТРОЙЩИКА** в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

2.3.3. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты цены Договора на счет эскроу **ЗАСТРОЙЩИК** или **ДОЛЬЩИК** вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты.

- сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

или

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с **ДОЛЬЩИКОМ**, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с **ДОЛЬЩИКОМ**, 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 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

2.4. Просрочка внесения платежей в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа **ЗАСТРОЙЩИКА** от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.5. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения очередного платежа **ДОЛЬЩИК** уплачивает **ЗАСТРОЙЩИКУ** неустойку (в виде штрафа) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, в случае если задержка оплаты составит 3(Три) и более рабочих дня.

2.6. Стороны пришли к соглашению о возможности изменения Цены настоящего Договора после его заключения в случае, если указанная в настоящем Договоре общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров, произведенных специализированной организацией после окончания строительства Многоквартирного дома, отличается от общей площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре.

При расхождении фактической общей площади Объекта долевого строительства (по СП 54.13330.2016), что включает в себя в том числе площади лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых по результатам обмеров организацией технической инвентаризации (далее по тексту – ОТИ) с проектной площадью более чем на 1 кв.м, Стороны производят перерасчет цены настоящего Договора пропорционально изменению площади, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

Если общая площадь (по СП 54.13330.2016) Объекта долевого строительства по результатам обмеров ОТИ окажется менее той, что указана в п. 1.1 настоящего Договора больше чем на 1 кв.м, **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется осуществить возврат **ДОЛЬЩИКУ** излишне уплаченных средств, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 2.1. Договора. Излишне уплаченные средства возвращаются **ДОЛЬЩИКУ** на основании его письменного заявления в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** такого заявления.

Если общая площадь (по СП 54.13330.2016) Объекта долевого строительства по результатам обмеров ОТИ окажется более той, что указана в п. 1.1 настоящего Договора больше чем на 1 кв.м., **ДОЛЬЩИК** обязуется осуществить доплату, за площадь превышающую, но не более чем на 5 (пять) процентов, площадь указанную в п. 1.1 настоящего Договора, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.2.1. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения соответствующего уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА**.

Дополнительные расчеты Сторон по измененной общей площади Объекта долевого строительства осуществляются на основании данных Технического паспорта на Объект долевого строительства, составленного организацией технической инвентаризации, копию которого **ДОЛЬЩИК** обязуется передать **ЗАСТРОЙЩИКУ** не позднее чем через 5 (Пять) дней с момента его получения у органа ОТИ. При этом Стороны установили, что обязанность по получению Технического паспорта на Дом возлагается на **ЗАСТРОЙЩИКА**, а обязанность по получению технического паспорта и кадастрового паспорта на Объект долевого строительства возлагается на **ДОЛЬЩИКА**.

В любом случае, расчеты, указанные в настоящем пункте, производятся только на счет эскроу, после раскрытия счета эскроу по реквизитам, указанным в договоре. **ДОЛЬЩИК** не вправе предъявлять какие-либо претензии и требования по возврату денежных средств к уполномоченному банку. Все подобные претензии предъявляются напрямую к **ЗАСТРОЙЩИКУ**.

2.7. Оформление документов на право собственности вышеуказанного Объекта долевого строительства производится **ДОЛЬЩИКОМ** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан самостоятельно и за счет собственных средств.

2.8. От момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию до подписания сторонами передаточного Акта, оплата коммунальных платежей производится **ЗАСТРОЙЩИКОМ.**

С момента подписания сторонами передаточного Акта оплата коммунальных платежей производится **ДОЛЬЩИКОМ.**

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

3.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязан:

* Осуществить строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на условиях и в срок, указанные в настоящем Договоре;
* Уведомить **ДОЛЬЩИКА** о сроках и условиях приемки им Объекта долевого строительства от **ЗАСТРОЙЩИКА.** Уведомление направляется по адресу, указанному в настоящем Договоре, не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства;
* Передать Объект долевого строительства **ДОЛЬЩИКУ** не позднее указанного в настоящем Договоре срока; допускается досрочное исполнение **ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательства по передаче Объекта долевого строительства **ДОЛЬЩИКУ**;
* Предоставить **ДОЛЬЩИКУ** возможность ознакомиться с проектной документацией.

3.2. **ДОЛЬЩИК** обязан:

* Выполнить надлежащим образом условия настоящего Договора (в т. ч. условия, указанные в пп. 2.3, 2.6 настоящего Договора);
* В случае отсутствия возражений, в соответствии с ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», принять от **ЗАСТРОЙЩИКА** Объект долевого строительства в 10-дневный срок, после получения письменного уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА**;
* Оплачивать коммунальные платежи с момента передачи Объекта долевого строительства по Акту или иному документу о передаче;
* На момент подписания настоящего Договора представить **ЗАСТРОЙЩИКУ**: действительный паспорт (оригинал и ксерокопию), а также его нотариально заверенный перевод в случае необходимости, нотариально заверенное согласие супруга(и) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака (оригинал и нотариально заверенную копию), для юридических лиц - нотариально заверенные копии учредительных документов (устава, учредительного договора, а также всех изменений к ним), нотариально заверенные копии свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о постановке на налоговый учет, надлежащим образом заверенную копию протокола о назначении руководителя организации (в случае, если Договор подписывает не руководитель – нотариальную доверенность на лицо подписывающее Договор), протокол об одобрении сделки (в случае необходимости).

**4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.**

4.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязан передать **ДОЛЬЩИКУ** Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, а также 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.

**ЗАСТРОЙЩИК** имеет право внести в Дом или Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

4.2. **ЗАСТРОЙЩИК** устанавливает гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, – 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на общее имущество Многоквартирного дома составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

5.1. При уклонении **ДОЛЬЩИКА** от принятия Объекта долевого строительства, в предусмотренный настоящим Договором срок, или при отказе **ДОЛЬЩИКА** от принятия Объекта долевого строительства, **ЗАСТРОЙЩИК** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства **ДОЛЬЩИКУ**, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **ДОЛЬЩИКУ** со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **ДОЛЬЩИКУ** Объекта долевого строительства, **ЗАСТРОЙЩИК** уплачивает **ДОЛЬЩИКУ** неустойку (пени) в размере, установленном ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **ДОЛЬЩИКУ** Объекта долевого строительства, вследствие уклонения **ДОЛЬЩИКА** от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, **ЗАСТРОЙЩИК** освобождается от уплаты **ДОЛЬЩИКУ** неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** своих обязательств по настоящему Договору.

5.3. В случае невозможности по обоснованным причинам закончить строительство многоквартирного дома в установленный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения установленного настоящим договором срока получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, направляет Дольщику предложение в письменной форме о продлении срока окончания строительства. В течение 10 (Десяти) дней, после отправки уведомления, Дольщик должен дать Застройщику письменный ответ и в случае согласия, явиться для подписания дополнительного соглашения об изменении сроков. Неполучение Застройщиком ответа на предложение о продлении срока в установленный договором срок, считается согласием Дольщика на продление сроков окончания строительства. В таком случае составляется дополнительное соглашение об изменении сроков и подписывается в одностороннем порядке.

**6. ФОРС-МАЖОР.**

6.1. **СТОРОНЫ** по настоящему Договору не несут ответственность за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если ненадлежащее исполнение ими своих обязательств по Договору явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать обстоятельства непреодолимой силы или их последствия.

6.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы по смыслу настоящего Договора **СТОРОНЫ** понимают пожары, оползни, карстовые провалы, наводнения, землетрясения, ураганы, устойчивые морозы ниже -20ºC, иные стихийные бедствия, объявленные и необъявленные войны, народные волнения, забастовки, эпидемии, запретительные меры государственных органов.

6.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в двадцатидневный срок после начала действия обстоятельств непреодолимой силы известить в письменной форме другую сторону. Не уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы в установленный срок лишает виновную сторону права ссылаться на них.

Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы являются справки Торгово-Промышленной Палаты Республики Татарстан.

**7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

7.1. Уступка **ДОЛЬЩИКОМ** прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, предусмотренном действующим законодательством. В случаях заключения Дольщиком договора об уступке права требования по настоящему Договору, Дольщику необходимо получить письменное согласие Застройщика и Кредитора, а также самостоятельно и за свой счет произвести регистрацию договора об уступке права требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан и предоставить зарегистрированный экземпляр договора об уступке права требования **ЗАСТРОЙЩИКУ**. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

7.2. Уступка **ДОЛЬЩИКОМ** прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания **СТОРОНАМИ** передаточного Акта, при этом применяются правила об уступке требования и переводе долга, предусмотренные ст.ст.388 – 390 и 391 – 392 Гражданского кодекса РФ.

7.3. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату **ДОЛЬЩИКУ**. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания **ДОЛЬЩИКА** об их выдаче, либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом аельстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

7.4. В случае получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ранее срока, предусмотренного п. 1.4 настоящего Договора, **ДОЛЬЩИК** обязуется приступить к принятию Объекта в срок не позднее одного месяца с момента получения сообщения **ЗАСТРОЙЩИКА** о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

**8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.**

8.1. В случае если сторона, заключившая настоящий Договор, уклоняется от выполнения обязательств по Договору, другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении выполнить обязательство.

8.2. Настоящий Договор составлен **в 4 (Четырех) экземплярах**, по одному экземпляру для каждой из **СТОРОН**, один экземпляр для Банка, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республики Татарстан.

8.3. В случае изменения реквизитов, сторона уведомляет в письменном виде другую сторону в течение 3 (Трех) дней с момента изменения. В случае неисполнения данной обязанности, уведомления, направленные по последнему известному адресу, считаются надлежащими.

8.4. Взаимоотношения **СТОРОН**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

8.5. Все споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, **СТОРОНЫ** будут стремиться решать путем переговоров. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение судебных органов. Срок ответа на претензию устанавливается 10 (Десять) рабочих дней.

8.6. **ДОЛЬЩИК** уведомлен и согласен, что предоставленный для строительства Многоквартирного дома земельный участок, общей площадью 27 639 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Республика Татарстан, МО «г.Казань», г. Казань, Приволжский район, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома до пяти этажей с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки (отделения банков), иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта, направленные на удовлетворение потребностей жителей данной территории, для размещения инженерных сетей (код 2.0), , кадастровый номер 16:24:150302:2063, находится в залоге у уполномоченного банка, указанного в п.2.3 настоящего Договора.

9. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА.

9.1. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Многоквартирного дома земельный участок, общей площадью 27 639 (Двадцать семь тысяч шестьсот тридцать девять) кв.м, расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Приволжский район, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома до пяти этажей с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки (отделения банков), иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта, направленные на удовлетворение потребностей жителей данной территории, для размещения инженерных сетей (код 2.0), кадастровый номер 16:24:150302:2063, и строящийся на этом участке Многоквартирный дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2014 г. №214-ФЗ, в пользу ДОЛЬЩИКА не устанавливается.

**10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстани действует до полного исполнения **СТОРОНАМИ** своих обязательств.

10.2. Обязательства **ЗАСТРОЙЩИКА** считаются исполненными с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и подписания **СТОРОНАМИ** передаточного Акта или иного документа о передаче.

10.3. Обязательства **ДОЛЬЩИКА** считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания **СТОРОНАМИ** передаточного Акта или иного документа о передаче.

10.4. Любые приложения, дополнения и изменения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, вступают в силу с момента их государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.5. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора каждая из **СТОРОН** несет самостоятельно.

Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

**11. ПОДПИСИ СТОРОН.**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:****ООО «Специализированный застройщик****«Времена года»**420107, г. Казань, ул. Петербургская, д.64, помещение 1044, каб. 9ИНН 1655428494, КПП 165501001 ОГРН 1191690098566 р/с 40702810601290000850в Филиал «Нижегородский» АО «Банк ДОМ.РФ»к/с 30101810300000000821 БИК 042202821тел. (843) 526-50-94**Генеральный директор УК ООО «Финанс Консалт»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /А.С. Тимошенко/** | **ДОЛЬЩИК:****ФИО****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ФИО/** |

**Приложение № 1 к договору**

**№ ВГ 2.2. от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ года**

**участия в долевом строительстве**

**План \_\_ этажа секция\_ с указанием квартиры № \_\_**

**Кв.№1**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:****/**М.П. | **ДОЛЬЩИК:****ФИО****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ФИО/** |