**ДОГОВОР №1(очередь)-1(корпус)-1(квартира)**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г.Зеленодольск «­­»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Зеленая Долина»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 8 по Республике Татарстан 07.12.2020 года, ОГРН1201600088579, ИНН 1648053131, КПП 164801001, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Карамутдинова Ильнура Рифовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. **Общие положения**

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. Застройщик — юридическое лицо, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. Участник долевого строительства — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. Объект долевого строительства (квартира) – жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами (далее по тексту – летние помещения) в соответствии с п.2.2. Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома, вновь создаваемого Застройщиком,и имеющего следующие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид строящегося  (создаваемого)  объекта недвижимости | Жилой комплекс «Зеленая Долина» |
| 1 очередь строительства. Корпус 1 и Корпус 2;  **Корпус 1 / Корпус 2**  расположенный по адресу: РФ, Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение, с.Айша |
| Коммерческое наименование | ЖК «Зеленая долина» |
| Назначение объекта | Жилой |
| Количество этажей, всего | 11 этажей / 9 этажей |
| из них подземный | 1 |
| Общая площадь | 21755,9кв м / 7241,0 кв м |
| Конструктивная система  здания | Несущие кирпичные стены |
| Фундамент | Монолитная железобетонная плита |
| Материал наружных стен | Кирпичные стены с утеплением, облицованный керамогранитом |
| Материал поэтажных  перекрытий | Сборные железобетонные плиты |
| Материал внутренних стен | Кирпич силикатный и керамический |
| Материал лестничных  маршей и площадок | Железобетон |
| Материал перегородок  межкомнатных | Кирпич силикатный |
| Отмостка | асфальтобетон |
| Утеплитель покрытия | Минерало-ватные плиты |
| Крыша (Покрытие) | Мягкая, рулонная с внутренним водостоком |
| Отделка фасадов | Керамогранит |
| Окна | ПВХ |
| Витражи | ПВХ |
| Двери | Металлические |
| Система отопления | Индивидуальная |
| Класс энергоэффективности | В+ |
| Сейсмостойкость | 6 |

Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам обмеров Объекта.

1.1.4. Земельный участок - земельный участок, расположенный по адресу: РФ, Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение, с.Айша, имеющий общую площадь 2318кв.м., кадастровый номер: 16:20:111001:1451, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка, находящийся в собственности Застройщика на основании договора купли-продажи земельного участка от 08.06.2022г., , зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, за № 16:20:111001:1451-16/203/2022-3 от 14.06.2022 года,

и земельный участок, расположенный по адресу: РФ, Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение, с.Айша, имеющий общую площадь 12862 кв.м., кадастровый номер: 16:20:111001:1452, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка, находящийся в собственности Застройщика на основании договора купли-продажи земельного участка от 08.06.2022г., , зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, за № 16:20:111001:1452-16/203/2022-3 от 14.06.2022 года.

1.1.5. Объект долевого строительства — жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами (далее по тексту – летние помещения) в соответствии с п.2.2. Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.6. Федеральный закон № 214-ФЗ — Федеральный закон 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 РФ».

1.1.7. Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь) — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство, выданного Исполнительным комитетом Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан от 25.08.2022 г. № 16-519-56-2022г; Положительного заключения экспертизы проектной документации 16-2-1-2-060308-2022 от 23.08.2022 г.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена сайте https://наш.дом.рф/ в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

1. **Предмет Договора**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства **В СОБСТВЕННОСТЬ,** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1.** | **Проектный номер квартиры (на время строительства)** | **??** |
| 2. | Количество комнат | ?? |
| 3. | Площадь комнат: |  |
| 3.1. | в т.ч. площадь Гостиной | кв.м. |
| 3.2. | в т.ч. площадь Комнаты | кв.м. |
| 4. | Количество лоджий |  |
| 5. | Площадь лоджии (с коэффициентом 0,5) | кв.м. |
| 6. | Количество помещений вспомогательного использования | ?? |
| 7. | Площадь помещений вспомогательного использования |  |
| 7.1. | в т.ч. площадь Кухни | кв.м. |
| 7.2. | в т.ч. площадь Санузла | кв.м. |
| 7.3. | в т.ч. площадь Ванной | кв.м. |
| 7.4. | в т.ч. площадь Коридора | кв.м. |
| 8. | Этаж |  |
| 9. | Подъезд |  |
| 10. | Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов,  лоджий и других летних помещений (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ) | кв.м. |
| 11. | Площадь Объекта долевого строительства, включая площади балконов,  лоджий и других летних помещений кв.м. (по СНиП 31-01-2003) | кв.м. |
| 12. | Назначение Объекта долевого строительство | Жилое помещение |

Площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (Передаточном акте) с учетом обмера Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта, определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию **до 31.12.2024 г.**

**Предполагаемый срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства — 30.06.2025 г. включительно.**

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.4. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте https://наш.дом.рф/

2.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, 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.

2.6. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

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

1. **Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты**
   1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных п.п.3.8. и 3.9. Договора.

* 1. Оплата Участником денежных средств осуществляется на следующих условиях:

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроув течение 5-х рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора;

**- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), адрес место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (именуемый далее  «Банк») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.

ИПОТЕКА На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

100 % В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

РАССРОЧКА В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

* 1. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (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: ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), место нахождения: г.Москва; адрес: 107031, г.Москва, ул.Рождественка, 10/2, стр.1; ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391; адрес электронной почты: (почта) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* номер телефона: 8-800-200-23-26
* Депонент: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**
* Бенефициар: ООО «СЗ «Зеленая Долина»
* Депонируемая сумма:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**;
* Срок условного депонирования денежных средств - не позднее **29.06.2025 года.**

Согласно требований ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительствемногоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта и сведения из ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении объекта долевого строительства, указанные документы\сведения должны быть предоставлены в Банк не позднее даты окончания срока условного депонирования.

* 1. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5-ти рабочих дней, но не позднее одного месяца с даты регистрации настоящего договора. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по договору участия в долевом строительстве **№ \_\_\_\_**от**«» \_\_\_\_\_\_\_2022г**., НДС не облагается».
  2. **Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора**.
  3. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCD491259844F49C79E199C43009323C860E6DAA06A31BCD8BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) 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](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBDEBBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) и [4 статьи 9](consultantplus://offline/ref=0E6604B2C0F9ED1A550086FC79924A2CDBCE4D155B814F49C79E199C43009323C860E6DAA06A30BBD9BBB131AD93DEA28E5C1AC8A269C8AEY8M9Q) Федерального закона №214-ФЗ .
  4. Застройщик перед вводом Объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического учета и технической инвентаризации Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Площади Объекта долевого строительства).
  5. При расхождении фактической общей площади Объекта долевого строительства (по СНиП 31-01-2003), 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 5 (пять) процентов от указанной в п.2.2. и/или в Приложении № 1 настоящего Договора площади Стороны производят перерасчет цены настоящего Договора пропорционально изменению площади, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.10. настоящего Договора..
  6. Если общая площадь (по СНиП 31-01-2003) Объекта долевого строительства по результатам обмеров ОТИ окажется менее той, что указана в п. 2.2 и/или в Приложении № 1 настоящего Договора на 5 (пять) процентов от указанной и более, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных средств, исходя из стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.10. Договора. Излишне уплаченные средства возвращаются Участнику на основании его письменного заявления в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня получения Застройщиком такого требования. К своему требованию Участник должен приложить копию технического паспорта на Объект долевого строительства.

Если общая площадь (по СНиП 31-01-2003) Объекта долевого строительства по результатам обмеров ОТИ окажется более той, что указана в п. 2.2 и/или в Приложении № 1 настоящего Договора на 5 (пять) процентов от указанной и более, Участник обязуется осуществить доплату, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.3.10. настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня получения соответствующего требования Застройщика.

При разнице между фактической площадью и площадью, указанной в договоре, составляющей менее 5 (пять) процентов от площади, указанной в п. 2.2 и/или в Приложении № 1 настоящего Договора перерасчёт не производится, стороны подтверждают отсутствие претензий друг к другу.

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 на Объект долевого строительства возлагается на Дольщика.

* 1. Расчетная цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с пп. 3.8 и 3.9. Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)рублей 00 копеек,** НДС не облагается.
  2. 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 многоквартирного дома и (или) иного 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).
  3. Всоответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у Застройщика на права требования Объекта долевого строительства не возникает.
  4. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.
  5. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в (наименование банка) на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

**4. Порядок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства**

4.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

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

4.2. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости. В этом случае Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта долевого строительства. При досрочной передаче Стороны применяют предусмотренный настоящим Договором порядок передачи и исполнения необходимых для передачи Объекта долевого строительства обязательств.

4.3. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, при условии оплаты Участником долевого строительства полностью Цены Договора, в том числе оплаты, предусмотренной п.3.8. настоящего Договора.

4.4. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

* + принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи, либо,в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

4.5. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.6. Если Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил одного из действий, предусмотренныхп.4.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных п. 4.4. настоящего Договора.

4.7. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

4.8. В случае, если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление с предложением об изменении условий Договора в порядке, установленном законодательством РФ. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче объекта Участнику до момента оплаты Участником долевого строительства полной Цены Договора.

**5. Обязательства Сторон**

5.1. Обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.п.3.1., 3.2., 3.8.Договора и иных разделах Договора.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины в течение 1 (одного) месяца с даты подписания договора.

5.1.4. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

5.1.5. В день подписания Акта приема-передачи заключить договор с управляющей организацией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников) квартир Объекта, а также заплатить аванс в соответствии с Правилами работы и условиями договора, указанными управляющей организацией. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи либо в предусмотренном разделом 4 Договора случае – со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи. При этом все коммунальные и иные платежи, связанные с содержанием Объекта, относятся на Участника с даты подписания Акта приемки-передачи либо одностороннего Акта Застройщика.

В случае составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком в порядке, установленном разделом 4. Договора, Участник долевого строительства обязуется немедленно заключить договор с управляющей организацией на указанных выше условиях с началом срока действия договора не позднее даты составления одностороннего Акта.

5.1.6. Осуществить заселение Объекта долевого строительства не ранее исполнения своих обязательств по п. 5.1.4. и 5.1.5. Договора.

5.1.7. В течение 2 (Двух) календарных месяцев с момента подписания Акта приема-передачи (составления одностороннего Акта приема-передачи) Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет совершить все необходимые действия для получения выписки из единого государственного реестра недвижимости Объекта долевого строительства и государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.1.8. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры и жилые помещения, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

5.1.9. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.10. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

5.1.11. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

В случае не уведомления Участником долевого строительства Застройщика о произошедших изменениях все риски неблагоприятных последствий несет Участник долевого строительства самостоятельно.

5.1.12. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонамипередаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.1.13. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора, а также в Законе о долевом участии в строительстве.

5.2. Права Участника долевого строительства:

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии получения письменного согласия Застройщика, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику, и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесениюцены Договора согласно п.п. 3.1., 3.2, 3.8 и 3.9. Договорадо момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.3. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.2.4. После передачи Застройщиком Объекта по передаточному акту Участник долевого строительства вправе производить на Объекте работы по чистовой отделке.

Участник долевого строительства не вправе:

5.2.5. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

5.2.6. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 3 (трех) процентов от цены, указанной в п. 3.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

5.3. Обязанности Застройщика:

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора, в степени готовности, включающей выполнение следующих видов строительных и отделочных работ:

5.3.1.1 штукатурка стенгипсовая, в санузлах – цементно-песчаная;

5.3.1.2 стяжка пола;

5.3.1.3 установка алюминиевого балконного остекления;

5.3.1.4 установка оконного стеклопакета;

5.3.1.5 установка индивидуального газового котла отопления с подведением газоснабжения, установкой прибора учета расхода газа и установкой запорной арматуры;

5.3.1.6 подведение холодного водоснабжения к индивидуальному газовому котлу отопления с установкой индивидуального прибора учета расхода воды и установкой запорной арматуры, без установки сантехнического оборудования;

5.3.1.7 разводка канализации – устройство стояков, без установки сантехнического оборудования;

5.3.1.8 разводка отопления по квартире, с подключением к индивидуальному газовому котлу отопления, с установкой отопительных радиаторов;

5.3.1.9 разводка электричества по квартире, необходимая для сдачи дома в эксплуатацию;

5.3.1.10 Остальные работы в Квартире, а также установка сантехнического оборудования и его стоимость не входит в цену Квартиры и производится Участником долевого строительства по своему усмотрению и за свой счет после регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

5.3.1.11 При передаче Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи одновременно 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.

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесённых к нормативным.

5.3.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3.4. В случае изменения адреса или других реквизитов,Застройщик обязанв десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на сайтеhttps://наш.дом.рф/единой информационной системы жилищного строительства в личном кабинете застройщика.

5.3.5. В случаях, указанных в п.5.3.4. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.6. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.7. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.3.8. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

5.3.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства согласноп. 5.3.1 Договора или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.3.10. Застройщик обязуется информировать Эскроу-агента о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

5.3.11. Зарегистрировать Договор в установленном законном порядке.

5.4. Права Застройщика:

5.4.1. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 настоящего Федерального закона, в случае нарушения срока внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, либо в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

5.4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.2.3. Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.4.3. Застройщик имеет право без согласия Участника долевого строительства вносить незначительные изменения в проектную документацию, не влияющие на общие конструктивные и технические характеристики и качество Объекта долевого строительства, изменение которых отражаются в проекте и Проектной декларации. При этом заключения дополнительного соглашения не требуется.

Не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта недвижимости в целом и Объекта долевого строительства в частности; не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменения, производимые Застройщиком при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

**6. Гарантии качества.**

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания,

Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки или, по соглашению сторон, соразмерного уменьшения цены Объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

* + несоответствия эксплуатационных характеристик Объекта/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;
  + несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +20 градусов по Цельсию), а также не позволяющих обеспечить изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающую отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующую накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;
  + отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты ввода Объекта в эксплуатацию. При этом:

– гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте.

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

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований техническихрегламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта (включая переустройство, перепланировку), 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.

6.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению недостатков в соответствии с п.6.2. Договора.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами, в установленном п.6.2. Договора порядке при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

6.6. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является www.nalog.ru, раздел «Риски бизнеса, Проверь себя и контрагента», поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанным в разделе 13 Договора.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 7 ( семи) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях приводится ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

**7. Срок действия Договора**

7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственнуюрегистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

**8. Изменение Договора и прекращение его действия**

8.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство (п.1.2. Договора), автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п.2.3. Договора остается неизменным.

8.3. Договор прекращается:

* по соглашению Сторон;
* по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
* по решению суда;
* при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством РФ.

8.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

* неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца и более ;
* неисполнения Застройщиком предусмотренных п.6.2. Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
* существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
* в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

* прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
* 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, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;
* изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
* в иных, установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

8.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:

- при единовременной оплате — в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства более чем на 2 (Два) месяца;

- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период — в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа более чем на 2 (Два) месяца.

- в иных, установленных федеральным законом случаяхили договором случаях.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п.п. 8.5 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном п. 4.1. настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

8.6. Застройщик вправе требовать расторжения Договора в случае существенного нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору. В целях настоящего Договора под существенным нарушением Участником долевого строительства своихобязательств признаются нарушение обязательств, установленных пунктами 5.1.6., 5.1.7., 5.1.8.Договора.

8.7. 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.

8.8. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора.

Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением о расторжении Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

8.9. 100% РАССРОЧКА В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

ИПОТЕКА в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату денежных средств Участнику долевого строительства, оплаченных Застройщику по Договору за счет кредитных и собственных денежных средств в общем размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**; НДС не облагается, осуществляется эскроу-агентом в безналичном порядке в сроки в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ на текущий счет Участника долевого строительства № **40800000000000000000000**, открытого Участнику Банком **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к/с 301\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по ЦФО, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-** на основании **Кредитного договора № 0000000000000000** от  **«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022г.,** со следующим назначением: **«Оплата за \_\_\_\_\_ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по Кредитному договору № ­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**от **00.00.2022г., в счет погашения задолженности по кредиту».** Изменение указанных реквизитов для платежа без письменного согласия Залогодержателя не допускается.

**9. Ответственность Сторон**

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.3. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства возмещает Застройщику все расходы на содержание (коммунальные и иные услуги) и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

9.4. Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 статьи 8Федерального закона № 214-ФЗ срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 Закона) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 ст. 8 Закона). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью 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 в соответствии с частью 4 статьи 8 Закона 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.

**10. Обстоятельства непреодолимой силы**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

10.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

10.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

10.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав всеспорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

**11. Дополнительные условия. Уступка прав требования по Договору.**

11.1. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п.п. 3.8. и 3.9. Договора.

11.2. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

11.3. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение Общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на 5 (пять) % от указанной в п.2.2. и/или в Приложении № 1 настоящего Договора площади, установленную Федеральным законом № 214-ФЗ.

Дополнительно к условиям, изложенным в п. п. 3.8., 3.9. Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

11.4. Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание исходного земельного участка в соответствии с проектами планировки территорий и межевания (возможное увеличение, уменьшение площади, связанное с преобразованием земельного участка, раздел, объединение, перераспределение, изменения вида разрешенного использования земельного участка, изменение площади или выдел земельного участка), на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, прекращение права на преобразованный земельный участок, регистрацию права на вновь образованные земельные участки, тем самым подтверждая, что его право на общее имущество не будет распространяться на вновь образованные земельные участки, а также на строения, расположенные на них, за исключением участка, относящегося непосредственно к многоквартирному дому с прилегающей территорией, предназначенной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации жилого дома.

Стороны при необходимости обязуются оформить и подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, либо Протокол собрания Участников долевого строительства.

11.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

11.6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. В случае, если соглашение (договор) об уступке прав требований по договору заключается в форме электронного документа, к нему применяются правила, установленные ч. ч. 3 и 3.1 ст. 4 Закона.

=

**12. Заключительные положения**

12.1. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально, в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

12.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

12.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

* день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
* день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

12.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

12.3. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

12.4. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда в соответствии с гражданским процессуальным законодательством РФ. Участник долевого строительства, как потребитель, имеет право на подачу искового заявления:

- по месту своего проживания (постоянного или временного);

- по месту официального нахождения Застройщика;

-по местонахождению площадки, где ведется строительство Объекта.

12.5. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

12.6. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных. Такое согласие дается на 5 (пять) лет и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

12.7. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

12.8. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

12.9. Договор составлен в четырех идентичных экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для Банка, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

12.10. Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

12.10.1. Приложение № 1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План Объекта долевого строительства.

**13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»** | **«Участник долевого строительства»** |
| Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Зеленая Долина»  ИНН/КПП 1648053131 / 164801001  ОГРН 1201600088579  Юридический адрес: 422550, Республика Татарстан, Зеленодольский район, г. Зеленодольск, ул.Шустова, д.4а, оф. 2  Банковские реквизиты:  Банк: ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО)  р/счет: 40702810816404207518  к/счет: 30101810145250000411  БИК: 044525187 | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**  Гр. РФ, пол \_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: гор. \_\_\_\_\_\_\_\_\_Республика Татарстан, паспорт \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года кем \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_-\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  СНИЛС: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  Генеральный директор  ООО «СЗ Зеленая Долина»  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Карамутдинов И.Р./**  **М.П.** | **Участник долевого строительства:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 1**

**к договору №К2-???участия в долевом строительстве**

**от «» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года.**

**Местоположение на поэтажном плане**

**квартиры № ???**

Общая площадь **– ??? кв.м.**

Этаж – ???

Подъезд – **???**

**План Объекта долевого строительства**

Границы выделены на плане цветом

**Подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  Генеральный директор  ООО «СЗ Зеленая Долина»  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Карамутдинов И.Р./** | **Участник долевого строительства:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**М.П.**