Договор № \_\_\_\_\_\_\_

**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

**г. Казань «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022г.**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания «Аркада»,** в лице генерального директора Гильфанова Рафаэля Ринатовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, **«Участник»**, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора **«Стороны»**, по отдельности - **«Сторона»**, заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Термины и определения.

1.1. Если в тексте Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

**Объект (жилой комплекс, состоящий из 3-х многоквартирных домов)**– «Застройка квартала №215 по ул.Рустема Яхина, Гаяза Исхаки, Чернышевского. Три жилых дома с подземной парковкой»**.** Строительство Объекта ведется на земельном участке площадью 12163 кв.м с кадастровым номером 16:50:011810:526 по адресу: г. Казань, Вахитовский район.

Коммерческое обозначение Объекта– Жилой комплекс «МОН - резиденция на Чернышевского».

Срок ввода в эксплуатацию Объекта – не позднее 30.09.2025.

**Объект долевого строительства (Квартира)**– жилое помещение (изолированная часть Объекта), общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**2. Юридические основания для заключения Договора.**

2.1. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – Закон №214-ФЗ).

2.2. Основанием для заключения Договора являются:

Разрешение на строительство от 12.08.2022 №16-RU16301000-110-2022, выданное Исполнительным комитетом Муниципального образования города Казани.

2.3. Право собственности на земельный участок, указанный в п.1.1, подтверждается государственной регистрацией права номер 16:50:011810:526-16/203/2021-1 от 23.11.2021.

2.4. Проектная декларация размещена Застройщиком в сети интернет на сайте https://наш.дом.рф/.

2.5. Размещение денежных средств Участника долевого строительства производится на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона №214-ФЗ.

3. Предмет Договора.

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, в порядке и на условиях, изложенных в Договоре.

3.2. Объектом долевого строительства является Квартира со следующими характеристиками:

* общая продаваемая проектная площадь Квартиры: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Жилой дом | А |
| 3.2.1. | № квартиры (строительный) |  |
| 3.2.2. | Назначение |  |
| 3.2.3. | Секция |  |
| 3.2.4. | Этаж |  |
| 3.2.5. | Количество комнат |  |
| 3.2.6. | Общая проектная площадь Квартиры (СНиП 31-01-2003), кв.м |  |
| 3.2.7. | Общая проектная площадь Квартиры, согласно ст.15 ЖК РФ, кв.м |  |
| 3.2.8. | Жилая проектная площадь Квартиры, кв.м |  |
| 3.2.9. | Площадь жилой комнаты, кв.м |  |
| 3.2.10. | Площадь кухни, кв.м |  |
| 3.2.11. | Площадь жилой комнаты, кв.м |  |
| 3.2.12. | Площадь санитарного узла, кв.м |  |
| 3.2.13. | Площадь ванной, кв.м. |  |
| 3.2.13. | Площадь прихожей, кв.м |  |
| 3.2.14. | Площадь балкона/лоджии, рассчитанная с применением понижающего коэффициента – 0,3 (для балкона, террасы)/0,5 (для лоджий), кв.м |  |

3.3. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, местоположение квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома, указан в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

По условиям настоящего Договора Объект долевого строительства будет передаваться Участнику долевого строительства в степени готовности согласно Приложения №2, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

* 1. - вид – жилой комплекс;
  2. - назначение – многоквартирный дом;
  3. - количество этажей – 5-6 этажей, в том числе надземных 4-5.;
  4. - общая площадь здания по нормам СП 54.13330.2016 -24223,77 кв.м;
  5. - материал наружных стен и поэтажных перекрытий: наружные стены – керамический полнотелый кирпич, облицовка фасада: вентфасад, кирпич; перекрытия – монолитные железобетонные;
     1. - класс энергоэффективности – С;
  6. - сейсмостойкость – 5-6 баллов.

Основные характеристики Жилого дома «А» в соответствии с проектной документацией:

* 1. - вид – здание;
  2. - назначение – многоквартирный дом;
  3. - количество этажей – 5, в том числе надземных 4;
  4. - общая площадь здания по нормам СП 54.13330.2016 – 10667,1 кв.м;
  5. - материал наружных стен и поэтажных перекрытий: наружные стены – керамический полнотелый кирпич, облицовка фасада: вентфасад, кирпич; перекрытия – монолитные железобетонные;
     1. - класс энергоэффективности – С;
  6. - сейсмостойкость – 5 баллов.

Основные характеристики Жилого дома «В» в соответствии с проектной документацией:

* 1. - вид – здание;
  2. - назначение – многоквартирный дом;
  3. - количество этажей – 6, в том числе надземных 5;
  4. - общая площадь здания по нормам СП 54.13330.2016 – 7835,74 кв.м;
  5. - материал наружных стен и поэтажных перекрытий: наружные стены – керамический полнотелый кирпич, облицовка фасада: вентфасад, кирпич; перекрытия – монолитные железобетонные;
     1. - класс энергоэффективности – С;
  6. - сейсмостойкость – 5 баллов.

Основные характеристики Жилого дома «С» в соответствии с проектной документацией:

* 1. - вид – здание;
  2. - назначение – многоквартирный дом;
  3. - количество этажей – 5-6, в том числе надземных 4-5;
  4. - общая площадь здания по нормам СП 54.13330.2016 – 7935,33 кв.м;
  5. - материал наружных стен и поэтажных перекрытий: наружные стены – керамический полнотелый кирпич, облицовка фасада: вентфасад, кирпич; перекрытия – монолитные железобетонные;
     1. - класс энергоэффективности – С;
  6. - сейсмостойкость – 6 баллов.

3.5. Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства жилого дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

3.6. Фактическая площадь Объекта долевого строительства уточняется после завершения строительства жилого дома на основании обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации (БТИ). Если разница площадей Квартиры по Договору и техническому паспорту (техническому плану) будет не менее чем 0,2 кв.м включительно, стороны обязуются произвести перерасчет в следующем порядке:

В случае увеличения площади квартиры по сравнению с проектной, указанной в п.3.2.6 Договора, на 0,2 кв.м и более Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления о результатах обмера Квартиры БТИ, но до момента подписания акта приема-передачи Квартиры, перечисляет Застройщику доплату за всю разницу между проектной и фактической площадью Квартиры.

В случае уменьшения площади квартиры по сравнению с проектной, указанной в п.3.2.6 Договора, на 0,2 кв.м и более Застройщик осуществляет возврат денежных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Участника письменного требования о возврате с приложением банковских реквизитов для перечисления, но не ранее истечения 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

В качестве расчетной единицы обе стороны используют стоимость одного квадратного метра площади Квартиры на дату последнего платежа.

3.7. При несогласии Участника долевого строительства с результатами обмеров, произведенных БТИ, Участник вправе не позднее 10 дней с даты получения уведомления о результатах обмеров Квартиры осуществить за свой счет повторный обмер площади с привлечением представителя организации технической инвентаризации и Застройщика, заблаговременно и письменно уведомив об этом.

3.8. Застройщик гарантирует, что им не заключено и не будет заключаться в период действия настоящего Договора каких-либо других договоров (соглашений), предусматривающих право иных лиц на получение от Застройщика Квартиры, указанной в п.3.2 настоящего Договора, а также то, что передаваемая Участнику Квартира на момент заключения настоящего Договора не принадлежит третьим лицам, не отчуждена, в споре и в запрете (аресте) не состоит.

3.9. Участник уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора земельный участок, указанный в п.1.1 настоящего Договора, на котором осуществляется строительство, находится в залоге у АО «АЛЬФА-БАНК» (далее также Банк). Договор об ипотеке заключен в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Кредитному соглашению №06RA3L от 13.09.2022, заключенному между Застройщиком и Банком. Ипотека распространяется на все возводимые на данном земельном участке объекты недвижимости, принадлежащие залогодателю (Застройщику).



4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Ценой Договора является размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства объекта долевого строительства.

Цена договора определяется как произведение цены 1 кв.м общей приведенной площади Квартиры и общей приведенной площади Квартиры. Общая приведенная площадь Квартиры состоит из суммы общей площади Квартиры и площади лоджии/балкона/террасы с понижающим коэффициентом. Общая приведенная площадь Квартиры указана в п.3.2.6 Договора.

4.2. На дату подписания настоящего Договора стоимость 1 кв.м в общей приведенной площади Квартиры составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, НДС не облагается.

4.3. Цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** НДС не облагается.

4.4. Цена Договора не является фиксированной и может быть изменена в случаях, оговоренных в п.4.7, 4.8 настоящего Договора.

4.5. Участник долевого строительства обязан оплатить Цену Договора, указанную в п.4.3 Договора, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

При этом Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) в целях проведения расчетов по Договору предлагают (адресуют оферту) АО «АЛЬФА-БАНК» заключить трехсторонний Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, разработанных АО «АЛЬФА-БАНК» и размещенных на официальном интернет-сайте Банка по адресу [www.alfabank.ru](http://www.alfabank.ru) (далее – Условия).

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке – АО «АЛЬФА-БАНК» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №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, с учетом следующего:

**Банк эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»,** место нахождения: Россия, 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27; кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810200000000593, ИНН 7728168971, БИК 044525593, адрес электронной почты mail@alfabank.ru, телефон: +7 495 620-91-91 (далее по тексту – «Банк»/»Эскроу-агент»/»Акцептант»).

**Депонент:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «СК «Аркада», место нахождения: 420061, РТ, г. Казань, ул.Н.Ершова, д.1А, офис 956, ИНН 1655141117, КПП 165501001, ОГРН 1071690043985.

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

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Срок условного депонирования**: до 31.03.2026.

**Банковский счет Депонента**: \_\_\_\_\_\_\_.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после государственной регистрации настоящего договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в Проектной декларации на многоквартирный дом.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной настоящим договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Денежные средства со счета эскроу направляются в первоочередном порядке на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) перед Банком по кредитному соглашению №06RA3L от 13.09.2022.

Если в отношении Банка наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003года N177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав такого многоквартирного дома, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

Застройщик (Бенефициар) поручает (предоставляет полномочия) Участнику (Депоненту) передать АО «АЛЬФА-БАНК» Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета эскроу.

4.6. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены Договора в соответствии с п. 4.5 настоящего Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом №214-ФЗ, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.7. Цена Квартиры может быть изменена по соглашению Сторон.

4.8. Цена Квартиры может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке в следующих случаях:

4.8.1. В случае неуплаты Участником цены Договора в сроки, оговоренные в п.4.5 настоящего Договора;

4.8.2. На суммы доплат (возврата) при увеличении (уменьшении) площади Квартиры по результатам технической инвентаризации (п.3.6 Договора).

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Застройщик имеет право:

5.1.1. Передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в соответствии с настоящим Договором.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.3. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.4. В одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в случае и порядке, предусмотренном статьями 5 и 9 Закона №214-ФЗ.

5.1.5. При уклонении Участника от приема Объекта долевого строительства составить односторонний акт приема-передачи в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ.

5.1.6. Привлекать для строительства Объекта заемные, кредитные или иные средства.

5.1.7. Размещать рекламу в средствах массовой информации

**5.2. Застройщик обязан:**

5.2.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его ввод в эксплуатацию.

5.2.2. Предоставлять по требованию Участника всю необходимую информацию о ходе строительства, кроме информации, составляющей коммерческую тайну.

5.2.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Участнику по акту приема-передачи Квартиру, соответствующую характеристикам, указанным в п.3.2 и Приложении №2 к настоящему Договору, в сроки, предусмотренные Договором, при условии выполнения последним следующих обязательств:

- полной оплаты стоимости Договора, в размере и на условиях, предусмотренных настоящим договором,

- полной оплаты неустойки, в случае несвоевременной оплаты суммы долевого участия (или ее части), в соответствии с п.9.4 настоящего договора;

- полной оплаты суммы перерасчета стоимости Квартиры, произведенной в соответствии с п.3.6 настоящего Договора.

5.2.4. Представить в орган государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для последующей регистрации права собственности Участника на Квартиру.

5.2.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

**5.3. Участник долевого строительства имеет право:**

5.3.1. Получать от Застройщика по письменному запросу всю необходимую информацию о ходе строительства Объекта, кроме информации, составляющей коммерческую тайну.

5.3.2. Уступить свои права по настоящему договору третьему лицу при условии письменного согласования с Застройщиком в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

5.3.3. Отказаться от исполнения настоящего договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

**5.4. Участник долевого строительства обязан:**

5.4.1. Оплатить цену Квартиры в размере и сроки, установленные Договором.

5.4.2. Не позднее 3 (Трех) рабочих дней со дня, следующего за днем подписания Договора, обратиться в регистрирующий орган (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Управление Росреестра по РТ) для регистрации Договора и нести в полном объеме расходы на регистрацию Договора, регистрацию изменений Договора и уступки прав по Договору, технической инвентаризации и регистрации права собственности на Квартиру.

5.4.3. Подписать Передаточный акт в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче.

5.4.4. Обратиться в Управление Росреестра по РТ для государственной регистрации права собственности на Квартиру не позднее 30 календарных дней с даты подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.4.5. В случае обнаружения недостатков Квартиры немедленно заявить об этом Застройщику.

5.4.6. С момента подписания акта приема передачи Объекта долевого строительства принять участие в выборе способа управления многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

5.4.7. С даты государственной регистрации права собственности на Квартиру осуществлять права владения и пользования Квартирой в соответствии с её назначением, принять на себя бремя расходов, связанных с содержанием Квартиры, уплачивать своевременно и в полном объеме предусмотренные законодательством налоги, оплачивать коммунальные и иные услуги, а также затраты на обслуживание и эксплуатацию общего имущества Объекта. В течение 7 (семи) календарных дней со дня подписания с «Застройщиком» акта приема-передачи Квартиры заключить договор с эксплуатирующей организацией.

5.4.8. Не производить какие-либо работы по отделке и замене внутреннего оборудования в Квартире до подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

5.4.9. Не производить какие-либо работы по перепланировке, переоборудованию (установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) до регистрации права собственности Участника на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ.

5.4.10. Не производить работы, изменяющие внешний вид фасадов Объекта, в том числе:

* остекление (демонтаж остекления) лоджий, балконов Квартиры;
* установку прочих приспособлений и устройств (в том числе внутри лоджий, балконов).

5.4.11. При необходимости осуществления работ, указанных в п.5.4.8, 5.4.9, соблюдать нормы действующего законодательства, в том числе Федерального закона «Об архитектурной деятельности в РФ» № 169 от 17.11.95. Обеспечить согласование выполнения вышеуказанных работ с автором архитектурного проекта и органами местного самоуправления, получить разрешение на выполнение вышеуказанных строительных работ.

В противном случае, согласно действующему законодательству, на Участника возлагается административная и имущественная ответственность. Участник в данном случае обязуется за свой счет осуществить снос (полную разборку) самовольно произведенных изменений с приведением архитектурного облика объекта в первоначальное состояние.

Убытки, причиненные автору архитектурного проекта в результате нарушения его авторских прав, возмещаются Участником в порядке, установленном действующим законодательством.

5.4.12. Установку наружных блоков системы кондиционирования на фасадах здания производить в соответствии с утвержденными Управлением архитектуры и градостроительства г.Казани фасадами, в специально предназначенные для этого корзины. Запрещается демонтировать и переносить корзины.

5.4.13. Не производить электромонтажные работы без специального согласования с инспекцией энергетического надзора. При согласовании выполнения электромонтажных работ и установки электрооборудования учесть максимально возможную к потреблению мощность (не более 7 кВт на каждую Квартиру).

5.4.14. В случае изменения местонахождения, почтового адреса, места регистрации письменно в течение 3-х дней со дня возникновения изменений, известить об этом Застройщика. В противном случае письма и уведомления, направляемые Застройщиком по указанному в настоящем договоре адресу, считаются направленными Застройщиком Участнику, а Участник, вне зависимости от фактического получения, считается извещенным, получившим соответствующие письма, уведомления.

5.4.15. Не передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам без письменного согласования с Застройщиком.

5.4.16. Осуществлять эксплуатацию Квартиры в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя России 27.09.2003 г. № 170.

5.4.17. Участник подтверждает, что до подписания настоящего Договора ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией на Объект.

**6. Гарантии качества.**

6.1. Застройщик обязуется передать «Участнику» Объект долевого строительства, отвечающий условиям настоящего договора, качество которого соответствует требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, соответствия ее проектной документации, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод в эксплуатацию.

6.3. Срок гарантии по настоящему договору на объект долевого строительства составляет: 5 (пять) лет с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Срок гарантии на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

6.4. Вышеуказанный гарантийный срок не распространяется на оборудование и изделия, смонтированные и установленные в Квартире, гарантия которых устанавливается исключительно производителем, срок которой может составлять менее 5 (пяти) лет.

6.5. Застройщик принимает и рассматривает претензии по качеству строительных работ, материалов, оборудования, комплектации, выполненных (установленных) Застройщиком при строительстве Объекта долевого строительства и переданных Участнику по акту приема-передачи.

6.6. Претензии к качеству работ, материалов, оборудования, выполненных (установленных) самим Участником или привлеченными им третьими лицами, Застройщиком не принимаются.

6.7. В случае выявления Участником некачественно выполненных Застройщиком работ Сторонами составляется двухсторонний акт с указанием некачественно выполненных работ и приемлемых для Сторон сроков их устранения.

Устранение некачественно выполненных работ Объекта долевого строительства осуществляется силами и средствами Застройщика в установленный актом срок.

6.8. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

**7. Уступка прав требований по договору.**

7.1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора в порядке, установленном Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=77CDA9D3EEC87E5CD2A90C9924D9845FFF1021845F2A2526D8C346B12EF5BFF40EE3B0A73493C14CM3A8L) Российской Федерации.

Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору является юридическое лицо.

7.2. В случае неуплаты (неполной уплаты) Участником цены Договора Застройщику уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника.

7.3. Обязанности и расходы, связанные с передачей/уступкой прав и (или) обязанностей Участника, предусмотренных настоящим Договором, включая предоставление соглашения (договора) о передаче/уступке в орган регистрации прав, несет Участник, либо лицо, которому переданы/уступлены права и (или) обязанности, предусмотренные настоящим Договором. Застройщик вправе оказать Участнику содействие в регистрации такого соглашения.

7.4. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.5. Участник обязуется предоставить Застройщику копию расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требований в регистрирующий орган, и нотариально заверенную копию договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации в 3-дневный срок с момента получения соответствующего документа в регистрирующем органе.

7.6. Застройщик вправе уступить свои требования к Участнику третьим лицам полностью или частично без согласия Участника, в соответствии с действующим гражданским законодательством.

7.7. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

8. Порядок приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником осуществляется по акту приема-передачи после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

8.2. Застройщик обязуется передать Участнику Квартиру в срок не позднее 31.03.2026.

8.3. Стороны договорились, что при наличии объективных обстоятельств, препятствующих передаче Квартиры в установленный срок, он может быть продлен не более чем на 3 (три) месяца. При этом Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении сроков, в срок не позднее 10 дней со дня получения письменного уведомления Застройщика, с последующей его регистрацией в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ.

8.4. Застройщик не менее чем за месяц до даты, установленной п.8.2. настоящего договора, обязан направить Участнику уведомление о завершении строительства, получении в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и о готовности Квартиры к передаче Участнику, с указанием даты передачи Квартиры и предупреждением о необходимости принятия Квартиры и последствиях бездействия Участника.

8.5. Участник обязуется принять Квартиру в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, в указанный в уведомлении срок.

8.6. В случае отказа Участника от принятия Квартиры в сроки, указанные Застройщиком в уведомлении, Квартира считается переданной Застройщиком с подписанием акта в одностороннем порядке. Соответственно бремя содержания, включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов, и риски случайной гибели или порчи Квартиры переходят к Участнику.

8.7. В случае виновного неисполнения Участником обязанности по принятию Квартиры Участник выплачивает Застройщику неустойку в размере 0,2 % (ноль целых две десятых) процента от общей стоимости Квартиры за каждый день просрочки.

8.8. Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата Цены Договора произведена не в полном объёме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительств.

9. Ответственность Сторон.

9.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом №214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа (п.4.5 Договора), а также суммы доплаты (абз.2 п.3.6 Договора) Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](consultantplus://offline/ref=ED9BC41F77A5B1023CC60947B58D9F03369883AB216531888444B4258788007A64592C932CC515FC1F75FC9BI8f2K) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. Уплата штрафов, пени и неустоек, а также возмещение убытков не освобождает стороны от исполнения своих обязательств в натуре.

9.4. В случае нарушения Участником сроков исполнения обязательств, предусмотренных п.5.4.2, 5.4.3, 5.4.4, 7.5 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику пени (штраф) в размере 0,2 % (ноль целых две десятых) процента от общей стоимости Квартиры за каждый день просрочки.

9.5. В случае неисполнения Участником обязательств, предусмотренных п.5.4.8, 5.4.9, 5.4.10, 5.4.12 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику пени (штраф) в размере 0,2 % (ноль целых две десятых) процента от общей стоимости Квартиры.

9.6. В случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по вине Участника, нанесения Ущерба Имуществу других участников (третьих лиц) в результате строительных работ, выполненных (установленных) самим Участником или привлеченными им третьими лицами, Участник обязуется принять все необходимые меры по устранению аварий и их последствий за свой счет.

9.7. Застройщик освобождается от ответственности за частичное, либо полное неисполнение обязательств, преду­смотренных настоящим договором, если это неисполнение явилось следствием:

- наступления форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обяза­тельств по настоящему договору, срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятель­ства;

- незаконного действия (бездействия) органов государственной власти и местного самоуправления;

- экономических катаклизмов, вызванных изменением ситуации на финансовом рынке РФ.

9.8. Под форс-мажорными обстоятельствами стороны понимают пожары, стихийные бедствия и климатические катаклизмы природного и техногенного характера, забастовки, военные действия и(или) связанные с ними частичная или полная мобилизация , террористические акты, диверсии, иных противоправных действий третьих лиц в отношении объекта долевого строительства, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения договора, массовые заболевания (эпидемии).

9.9. При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступле­нии указанных обстоятельств в 3 (трех) дневный срок.

**10. Срок действия и порядок изменения, расторжения Договора.**

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ, действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

10.2. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон. Все изменения настоящего договора оформляются путем подписания сторонами письменного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

10.3. Действие настоящего договора может быть прекращено по соглашению сторон, ввиду одностороннего отказа Участника от исполнения договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Также действие настоящего договора может быть прекращено ввиду одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в случаях:

- нарушения сроков внесения платежа, определенных п.4.5 настоящего договора, в течение более чем 2 (два месяца);

- уступки Участником прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам без письменного согласования с Застройщиком;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, 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.

11. Особые условия.

11.1. Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание земельного участка, указанного в разделе 1 настоящего Договора (возможное увеличение, уменьшение площади, связанное с преобразованием 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 жилому дому, указанному в п.1.1. настоящего договора, с прилегающей территорией, предназначенной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации жилого комплекса.

В связи с возможным преобразованием земельного участка, стоимость одного квадратного метра объекта долевого строительства остаётся неизменной (не подлежит ни уменьшению, ни увеличению).

11.2. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на внесение любых изменений в проектную документацию на Объект, не затрагивающих характеристики Квартиры, являющейся предметом настоящего Договора.

Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на внесение изменений в проектную документацию в части изменения толщины фасадного утеплителя, материала для облицовки фасада.

11.3. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на внесение изменений в проектную документацию, влекущих изменение общей площади Квартиры, являющейся предметом настоящего Договора, не более чем на 5%, а также на внесение изменений в проектную документацию, влекущих корректировку местоположения, размеров и конфигурации каналов общеобменной вентиляции внутри Квартиры.

11.4. Стороны пришли к соглашению, что изменение фактической площади Квартиры в построенном Объекте по сравнению с проектной площадью Квартиры в пределах 5% не является существенным изменением проектной документации и не является для Участника долевого строительства основанием требовать расторжения Договора.

11.5 Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на внесение любых изменений в проектную документацию, влекущих изменение окон, витражей, балконных дверей, в том числе их конфигурации, заполнения, открывания, типа профиля, цветового решения и ламинации профиля, цветового решения стекла.

12. Заключительные положения

12.1. Стороны договорились, что нормы ст.317.1 Гражданского кодекса РФ не применяются к взаимоотношениям Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) календарных дней письменно извещать друг друга.

12.3. Уведомление со стороны Застройщика (за исключением формы направления уведомлений, установленной Законом №214-ФЗ), считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

12.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Претензионный порядок является обязательным. Срок рассмотрения претензий – 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения претензии.

В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны разрешают спор в судебном порядке по месту исполнения Договора.

12.5. Договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Приложения к Договору:

- Приложение № 1 (план квартиры);

- Приложение № 2 (степень готовности Объекта долевого строительства)

Адреса и реквизиты сторон: