**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

**город Казань «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Южный парк-4»**, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 1655469420, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1211600091867, код причины постановки на учет (КПП): 165501001 адрес юридического лица: г. Казань, ул. Петербургская, дом 64, пом.1044, каб.9, место нахождения юридического лица: г. Казань, ул. Петербургская, дом 64, пом. 1044, каб. 9, именуемое в дальнейшем **ЗАСТРОЙЩИК**, в лице **Генерального директора УК ООО «Финанс Консалт»** **Тимошенко Алексея Сергеевича**, действующего на основании Устава и договора оказания услуг по управлению юридическим лицом № 15 от 24.12.2021 г., **с одной стороны**, и

**ФИО**,гр. РФ, пол Муж., \_.\_. 19\_\_ года рождения, место рождения: гор. Казань, паспорт серия \_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, кем выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** именуемая в дальнейшем **ДОЛЬЩИК**, с другой стороны, совместно именуемые **СТОРОНЫ,** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить объект недвижимости: Жилой комплекс «Южный парк». Жилые дома 4-ой очереди строительства 4.1 (Ι этап), 4.2 (ΙΙ этап), 4.3 (ΙΙΙ этап). Жилой дом 4.1 (Ι этап)», состоящий из пяти жилых секций разной этажности: одной – 10-ти этажной, одной 13-ти этажной, одной 17-ти этажной, двух 19-ти этажных секций и двух одноэтажных пристроев общественного назначения, расположенных между жилыми секциями 1 и 2, а также между секциями 2 и 3, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Усады с необходимыми для обслуживания данного дома инженерными сетями и коммуникациями, строительство которого ведет Застройщик на принадлежащем ему на праве аренды земельном участке площадью 65 033 (Шестьдесят пять тысяч тридцать три) кв. м, с кадастровым номером 16:24:150302:3457, в соответствии с проектной документацией (далее – «Многоквартирный дом»), имеющий следующие основные характеристики:

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

**Общая площадь Многоквартирного дома**: 49 950,3 кв. м.

**Этажность Многоквартирного дома**: 1-19 этажей.

**Количество секций** – 5 жилых секций, 2 пристроя.

**Количество квартир на лестничной площадке**: 11 квартир.

**Наружные стены** – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных строительных материалов.

**Отделка фасадов здания** – навесная вентилируемая фасадная система с облицовкой.

**Внутренние стены** - мелкоштучный строительный материал.

**Материал перекрытий** – монолитные железобетонные.

**Кровля жилого дома** – неэксплуатируемая плоская с внутренним водостоком

**Класс энергоэффективности** – согласно проектной документации - «В». При вводе в эксплуатацию жилого дома класс энергоэффективности будет определен органом государственного строительного надзора согласно приказу от 06.06.2016г.№ 399/пр.

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

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Условный номер | Назначение | Этаж расположения | № подъезда | Проектная общая площадь, кв.м. | Кол-во комнат | Проектная площадь, кв.м. | Проектная площадь частей Объекта долевого строительства |
| Наименование комнат | Проектная площадь комнат, кв.м. | Наименование помещения | Проектная площадь, кв.м. |
| \_ | Жилое | \_ | \_ | \_\_ | \_ | Жилая комната | \_\_ | Балкон | \_\_ |
| Кухня-ниша | \_\_ |
| Сан. узел (совмещ.) | \_\_ |
| Прихожая | \_\_ |

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

Качественные характеристики Объекта долевого строительства:

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

**Стены** – мелкоштучный строительный материал; межквартирные стены, перегородки санузлов – оштукатуривание раствором без финишной отделки; межкомнатные перегородки – затирка швов, без оштукатуривания поверхности, без финишной отделки;

**Полы** – полусухая стяжка; в санузлах – устройство гидроизоляционного слоя, полусухая стяжка;

**Оконные проемы** – оконные блоки, согласно проектной документации, без устройства подоконников и откосов;

**Лоджии и/или балконы** – согласно проектной документации;

**Двери:**

Межкомнатные – не устанавливаются;

Входная – металлическая;

**Отопление** – коллекторного типа, разводка труб внутри квартиры, с установкой отопительных приборов;

**Канализация** – устройство стояков, без разводки труб внутри квартиры и без установки сантехнических приборов;

**Газоснабжение** – отсутствует;

**Холодное водоснабжение** – коллекторного типа, без разводки труб внутри квартиры, трубопровод заходит в квартиру под потолком согласно проектной документации и обрывается с установкой запорной арматуры;

**Горячее водоснабжение** – коллекторного типа без разводки труб внутри квартиры, трубопровод заходит в квартиру под потолком согласно проектной документации и обрывается с установкой запорной арматуры;

**Вытяжная вентиляция** - выполняется устройством вентиляционных каналов с естественным побуждением в коммуникационных шахтах, расположенных в санузлах и /или на кухне;

**Приточная вентиляция**- обеспечивается режимом микропроветривания;

**Электроснабжение** – разводка электропроводки внутри квартиры с установкой розеток, выключателей и распределительного щита (с автоматами).

**Электрический полотенцесушитель** - не устанавливается.

**Счетчики учета потребления энергоресурсов** (электроэнергии, водоснабжения, отопления) – устанавливаются в местах общего пользования;

**Слаботочные сети связи** (телефон, интернет, телевидение, радио) – доступ обеспечен установкой распределительной коробки в местах общего пользования, без ввода кабеля в квартиру;

**Домофон** – прокладка кабельной проводки до квартиры с установкой трубки аудиодомофона, согласно проектной документации.

**Пожарная сигнализация** – выполняется согласно проектной документации, с установкой автоматических пожарных извещателей внутри квартиры.

Чистовая отделка Объекта долевого строительства проектом не предусмотрена, не выполняется и не входит в цену настоящего Договора, указанную в пункте 2.2 Договора.

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

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

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора является:

**-** Разрешение на строительство №RU16-24-8-2022 от «17» января 2022 года, выдано Исполнительным комитетом Лаишевского муниципального района Республики Татарстан.

- Распоряжение Руководителя Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района от 17.06.2022г. №227 «О внесении изменений в разрешение на строительство от 17.01.2022г. №RU16-24-8-2022».

- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 16-2-1-3-083054-2021 от 24.12.2021г.

- Проектная декларация по строительству объекта №16-001724.

Результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов и иным установленным требованиям. Проектная документация по объекту соответствует результатам инженерных изысканий, выполненных для ее подготовки. Проектная документация объекта: «ЖК «Южный парк». Жилые дома 4-ой очереди строительства 4.1 (I этап), 4.2 (II этап), 4.3 (III этап). Жилой дом №4.1 (I этап)» соответствует результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, требованиям действующих технических регламентов, том числе, экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям пожарной безопасности.

Застройщик в соответствии со статьей 3.1. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон 214-ФЗ) размещает в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф> проектную декларацию, информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и иную информацию, предусмотренную Федеральным законом 214-ФЗ.

В случае изменения информации предусмотренной статьей 3.1. Федерального закона 214-ФЗ, актуальная информация размещается в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф>.

1.4. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию отражается в проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства https://наш.дом.рф.

**Срок передачи Объекта долевого строительства ДОЛЬЩИКУ – не позднее «30» декабря 2025 года.**

1.5. После окончания строительства и прекращения права аренды Застройщика на земельный участок, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Усады категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 16:24:150302:3457, а также иное общее имущество собственников помещений Многоквартирного дома будет принадлежать на праве общей долевой собственности собственникам помещений в Многоквартирном доме.

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

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

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

2.2. **ДОЛЬЩИК** обязуется оплатить цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** **рублей 00 копеек**, из расчёта стоимости одного квадратного метра приведённой площади **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** **рублей 00 копеек.**

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

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

- Оплата в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** **рублей 00 копеек** осуществляется в течение 3-х (Трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

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

2.3. Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона 214-ФЗ. **ДОЛЬЩИК** (депонент) обязан уплатить цену настоящего Договора (депонируемая сумма) после подписания и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан после такой регистрации в течении 3 (Трех) рабочих дней, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

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

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

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

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

Сокращенное наименование: АО «БАНК ДОМ.РФ»

ИНН: 7725038124

КПП: 770401001

ОГРН 1037739527077

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

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8-800-775-8686

**Условия депонирования:**

Депонентом будет являться **ДОЛЬЩИК**;

Бенефициаром – **ЗАСТРОЙЩИК**;

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

Срок условного депонирования: по «30» декабря 2025 года включительно.

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

2.3.2. **ДОЛЬЩИК** в соответствии с п.3 ст.5 Федерального закона 214-ФЗ не имеет права осуществлять расчеты по настоящему Договору до момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. В случае поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств от **ДОЛЬЩИКА** (либо от третьего лица по поручению **ДОЛЬЩИКА**) в счет оплаты цены Договора, до момента фактической регистрации Договора в органе осуществляющим государственную регистрацию, Застройщик возвращает **ДОЛЬЩИКУ** полученные денежные средства, путем перечисления денежных средств на депозит нотариуса.

Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с возвратом денежных средств **ДОЛЬЩИКА** в депозит нотариуса будет нести **ДОЛЬЩИК**. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату **ДОЛЬЩИК** сумм и перечислены нотариусу. **ДОЛЬЩИК** получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

Кроме того, **ДОЛЬЩИК** возмещает **ЗАСТРОЙЩИКУ** (должностному лицу **ЗАСТРОЙЩИКА**) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств **ДОЛЬЩИКА**, предусмотренного Федеральным законом 214-ФЗ на основании письменного требования **ЗАСТРОЙЩИКА** в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

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

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

или

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

В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с **ДОЛЬЩИКОМ**, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с **ДОЛЬЩИКОМ**, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», **ЗАСТРОЙЩИК** может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона 214-ФЗ.

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

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

2.6. Стороны пришли к соглашению о возможности изменения Цены настоящего Договора после его заключения в случае, если указанная в настоящем Договоре общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров, произведенных специализированной организацией, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию после окончания строительства Многоквартирного дома, отличается от общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.1. настоящего Договора.

При расхождении фактической общей площади Объекта долевого строительства (по СП 54.13330.2016 ), что включает в себя в том числе площади лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых по результатам обмеров специализированной организацией, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию, с проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.1. Договора более чем на 1 кв.м, Стороны производят перерасчет цены настоящего Договора пропорционально изменению площади, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 2.2. настоящего Договора.

Если общая площадь (по СНиП 31-01-2003) Объекта долевого строительства по результатам обмеров специализированной организацией, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию окажется менее той, что указана в п. 1.1 настоящего Договора больше чем на 1 кв.м, **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется осуществить возврат **ДОЛЬЩИКУ** излишне уплаченных средств, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 2.2. Договора. Излишне уплаченные средства возвращаются **ДОЛЬЩИКУ** на основании его письменного заявления в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** такого заявления.

Если общая площадь (по СП 54.13330.2016) Объекта долевого строительства по результатам обмеров специализированной организацией, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию, окажется более той, что указана в п. 1.1 настоящего Договора больше чем на 1 кв.м., **ДОЛЬЩИК** обязуется осуществить доплату, за площадь превышающую, но не более чем на 5 (пять) процентов, площадь указанную в п. 1.1 настоящего Договора, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.2.2. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения соответствующего уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА**.

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

При увеличении/уменьшении общей площади Объекта долевого строительства по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.1. Договора, на 1 (Один) кв.м, цена Объекта долевого строительства изменению не подлежит. Расчеты, предусмотренные настоящим пунктом Договора, осуществляется с точностью до 0,1 (Ноль целых одной десятой) кв.м.

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

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

2.8. От момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию до подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, оплата коммунальных платежей производится **ЗАСТРОЙЩИКОМ.**

С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вне зависимости от проживания в нем, **ДОЛЬЩИК** обязан нести расходы за предоставляемые эксплуатирующей организацией услуги, в том числе плату за коммунальные услуги, иные расходы, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Жилого дома (включая содержание придомовой территории), путем оплаты в управляющую организацию (подп.6 п.2. ст.153, п.6.1 ст. 155, п.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ).

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

3.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязан:

* + 1. Осуществить строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на условиях, указанных в настоящем Договоре;
		2. Уведомить **ДОЛЬЩИКА** о сроках и условиях приемки им Объекта долевого строительства от **ЗАСТРОЙЩИКА.** Уведомление направляется по адресу, указанному в настоящем Договоре, не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления, установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства;
		3. Передать Объект долевого строительства **ДОЛЬЩИКУ** не позднее указанного в настоящем Договоре срока; допускается досрочное исполнение **ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательства по передаче Объекта долевого строительства **ДОЛЬЩИКУ**;
		4. По требованию **ДОЛЬЩИКА** предоставить возможность ознакомиться с проектной документацией.

3.2**. ЗАСТРОЙЩИК** имеет право:

3.2.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, в случае просрочки внесения **ДОЛЬЩИКОМ** платежа:

- если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться **ДОЛЬЩИКОМ** путем единовременного внесения платежа – просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца;

- если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться **ДОЛЬЩИКОМ** путем внесения платежей в предусмотренный договором период – систематическое нарушение **ДОЛЬЩИКОМ** 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.

3.2.2. Не передавать Объект долевого строительства **ДОЛЬЩИКУ** до полной ликвидации задолженности последнего перед **ЗАСТРОЙЩИКОМ** по настоящему Договору. Удержание Объекта долевого строительства, до момента исполнения **ДОЛЬЩИКОМ** всех обязательств по настоящему Договору не влечет ответственности **ЗАСТРОЙЩИКА** за просрочку исполнения своих обязательств перед **ДОЛЬЩИКОМ**.

3.2.3. **ЗАСТРОЙЩИК** имеет право внести в Многоквартирный дом или Объект долевого строительства изменения на любой стадии строительства, которые не ухудшают качество Объекта долевого строительства, а также не делают его непригодным для использования, в том числе, но не исключительно: изменения в технологию строительства, изменения состава и/или марки строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава и/или марки оборудования, изменения архитектурных решений Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, изменения решений отделки помещений общественного назначения, количества входов, а также изменения элементов благоустройства придомовой территории, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации. Данные изменения признаются сторонами допустимыми, не нарушающими условия Договора, при этом заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

3.3. **ДОЛЬЩИК** обязан:

3.3.1. Выполнить надлежащим образом условия настоящего Договора (в том числе условия, указанные в пп. 2.3, 2.6 настоящего Договора);

3.3.2. В случае отсутствия возражений, в соответствии с ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», принять от **ЗАСТРОЙЩИКА** Объект долевого строительства в 10-дневный срок, после получения письменного уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА**;

3.3.3. Оплачивать коммунальные платежи с момента передачи Объекта долевого строительства по Акту или иному документу о передаче;

3.3.4. С момента принятия Объекта долевого строительства осуществлять содержание и эксплуатацию Объекта долевого строительства согласно Инструкции по эксплуатации, исполнять ее требования и следовать ее рекомендациям, а также соблюдать требования (правила, нормы) технической эксплуатации, установленные нормативными правовыми актами РФ и РТ.

3.3.5. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства, без согласования в установленном порядке с уполномоченными органами, а также **с ЗАСТРОЙЩИКОМ**:

- не производить никаких перестроек (перепланировок, снос или перенос стен, перегородок, установка не предусмотренных проектом решеток и остеклений, переустройство коммуникаций и прочее);

- не производить какие – либо отделочные работы;

- в случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по вине **ДОЛЬЩИКА** (в том числе при нанесении ущерба объектам долевого строительства других дольщиков), принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет.

3.3.6. На момент подписания настоящего Договора представить **ЗАСТРОЙЩИКУ**: действительный паспорт (оригинал и ксерокопию), а также его нотариально заверенный перевод в случае необходимости, нотариально заверенное согласие супруга(и) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака (оригинал и нотариально заверенную копию), для юридических лиц - нотариально заверенные копии учредительных документов (устава, учредительного договора, а также всех изменений к ним), нотариально заверенные копии свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о постановке на налоговый учет, надлежащим образом заверенную копию протокола о назначении руководителя организации (в случае, если Договор подписывает не руководитель – нотариальную доверенность на лицо, подписывающее Договор), протокол об одобрении сделки (в случае необходимости).

**4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.**

4.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязан передать **ДОЛЬЩИКУ** Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, а также Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**ЗАСТРОЙЩИК** имеет право внести в Многоквартирный дом или Объект долевого строительства изменения, указанные в пункте 3.2.3 настоящего договора.

Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства, соответствия его требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, является Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное в установленном законом порядке соответствующим органом, согласно Градостроительного кодекса РФ.

Качество Объекта долевого строительства признается соответствующим условиям настоящего Договора в случае, если в Объекте долевого строительства присутствуют характеристики, указанные в п. 1.1 настоящего Договора.

Изменение общей проектной площади Объекта долевого строительства, наличие устранимых недостатков (дефектов), отсутствие электроэнергии, газа, воды, телефонизации, регулярного вывоза твердых бытовых отходов не являются обстоятельствами несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора и не могут являться основанием для отказа от подписания **ДОЛЬЩИКОМ** акта приема-передачи.

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

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

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

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

5.1. При уклонении **ДОЛЬЩИКА** от принятия Объекта долевого строительства, в предусмотренный настоящим Договором срок, или при отказе **ДОЛЬЩИКА** от принятия Объекта долевого строительства, **ЗАСТРОЙЩИК** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства **ДОЛЬЩИКУ**, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **ДОЛЬЩИКУ** со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **ДОЛЬЩИКУ** со дня составления одностороннего акта, и ДОЛЬЩИК несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства и имущества Многоквартирного дома принадлежащего в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ **ДОЛЬЩИКУ** на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемой им площади, независимо от наличия или отсутствия у **ДОЛЬЩИКА** зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

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

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

5.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа **ДОЛЬЩИК** уплачивает **ЗАСТРОЙЩИКУ** неустойку (пени) в размере, установленном ч. 6 ст.5 Федерального закона 214-ФЗ.

**6. ФОРС-МАЖОР.**

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

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

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

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

**7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

7.1. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору **ДОЛЬЩИКОМ** допускается после полной оплаты цены Объекта долевого строительства по настоящему Договору или одновременно с переводом долга на Нового **ДОЛЬЩИКА**.

**ДОЛЬЩИК** самостоятельно и за свой счет производит регистрацию договора об уступке прав и обязанностей в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

В случаях заключения **ДОЛЬЩИКОМ** договора об уступке прав и обязанностей по настоящему Договору при полной оплате цены Объекта долевого строительства, **ДОЛЬЩИК** и лицо, которому он уступил свои права требования по Договору обязаны письменно уведомить **ЗАСТРОЙЩИКА** о состоявшейся уступке с приложением оригинала договора уступки в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки. В случае не уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА** о состоявшейся уступке, Новый **ДОЛЬЩИК** несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий.

При неоплате/ не полной оплате цены Объекта долевого строительства **ДОЛЬЩИКОМ**, уступка прав и обязанностей Новому **ДОЛЬЩИКУ** с одновременным переводом долга допускается только с письменного согласия **ЗАСТРОЙЩИКА**.

В случае расчета по настоящему Договору с использованием кредитных денежных средств, в силу статей 37, 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» уступка прав требований по настоящему Договору осуществляется с письменного согласия Банка. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от **ДОЛЬЩИКА** полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

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

7.3. Дольщик дает свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание земельного участка, указанного в пункте 1.5. 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.

Так же, в связи с возможным преобразованием земельного участка, указанного в пункте 1.5. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства остается неизменной (не подлежит ни уменьшению, ни увеличению).

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

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

**8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.**

8.1. **ДОЛЬЩИК** принимает решение о предоставлении своих персональных данных, необходимых для заключения настоящего Договора, и выражает согласие на их обработку (сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение, передачу третьим лицам) свободно, своей волей и в своем интересе. Согласие дается на неопределенный срок.

**ДОЛЬЩИК** подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

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

8.3. Настоящий Договор составлен **в 3 (трех) экземплярах**, по одному экземпляру для каждой из **СТОРОН**, один экземпляр для Банка.

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

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

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

8.7. **ДОЛЬЩИК** уведомлен и согласен, что предоставленный для строительства Многоквартирного дома земельный участок, общей площадью 65 033 кв. м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Усады категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 16:24:150302:3457, находится в залоге у уполномоченного банка, указанного в п.2.3 настоящего Договора.

9. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА.

9.1. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Многоквартирного дома земельный участок, общей площадью 65 033 кв. м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Усады категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 16:24:150302:3457, и строящийся на этом участке Многоквартирный дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2014 г. №214-ФЗ, в пользу ДОЛЬЩИКА не устанавливается.

**10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

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

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

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

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

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

Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

**11. ПОДПИСИ СТОРОН.**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:****ООО «СЗ «Южный парк-4»**Юридический адрес: 420107, РФ, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Петербургская, д.64, помещение № 1044, кабинет 9Телефон/факс (843) 526-50-06, (843) 250-10-80ИНН 1655469420, КПП 165501001,ОГРН 1211600091867 от 24.12.2021 годаРасчетный счет 4070 2810 2007 1002 0002 вАО АЛЬФА-БАНК»Корреспондентский счёт 30101810345250000266БИК 044525266\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**Н.А. Чабаненко/**действующая на основании Доверенности от 12.08.2022 годаМ.П. | **ДОЛЬЩИК:****ФИО**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**ФИО**/ |

**Приложение № 1 к договору**

**№ \_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года**

**участия в долевом строительстве**

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



|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:****ООО «СЗ «Южный парк-4»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Н.А. Чабаненко /**действующая на основании Доверенности от 12.08.2022 годаМ.П. | **ДОЛЬЩИК:****ФИО****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ФИО/** |