**ДОГОВОР участия в долевом строительстве № Х/2024**

|  |  |
| --- | --- |
| **Г. Тамбов** | **\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года** |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МегаСтрой» (ООО «СЗ «МегаСтрой»)** ,**в лице Генерального директора Крыковой Аллы Викторовны**, действующего на основании Устава , именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны,

и **ХХХХХХХХХХХХХ**, ый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны

вместе именуемые **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 **Договор**е 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 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 –** строящийся Застройщиком ООО «СЗ «МегаСтрой», имеющий следующие характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)** | Многоквартирный жилой дом (II этап) |
| **Назначение объекта** | жилое |
| **Этажность** | Всего этажей 11, их них один этаж подземный, один этаж технический, девять жилых этажей |
| **Общая площадь** | 4901,12 |
| **Материал наружных стен** | кирпич |
| **Материал поэтажных перекрытий** | ж/б плита |
| **Класс энергоэффективности** | В |
| **Сейсмостойкость** | Согласно сейсмического районирования территории РФ, район относится к 6-ти бальной зоне при 1% вероятности сейсмической опасности |

и расположенный по адресу: Российская Федерация, Тамбовская область, Тамбовский район, д.Крутые Выселки, микрорайон Слобода, улица Лучезарная , земельный участок 12. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам обмеров Объекта.

1.1.4. **Земельный участок** - земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Тамбовская область, Тамбовский район, д.Крутые Выселки, микрорайон Слобода, улица Лучезарная , земельный участок 12, имеющий общую площадь 4852 кв.м., кадастровый номер: 68:20:4020002:5375, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), принадлежащего застройщику на праве собственности, что подтверждается Выпиской из ЕГРН от 21.11.2023г.

Права на земельный участок на момент заключения настоящего договора обременены договором ипотеки от 02.08.2023г. №ДИ01\_130B00LJ4MF зарегистрированный Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии по Тамбовской области 09.08.2023г. регистрационный номер 68:20:4020002:1685-68/083/2023-71.

1.1.5. **Квартира** — квартира, с относящимися к ней лоджиями (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 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 Квартиры (приведенная площадь)** — площадь 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 **№ 68-20-4-2023 от 15.02.2023г.**

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф, , оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

**2. Предмет Договора**

2.1. Предметом договора является участие Сторон в строительстве Объекта, указанного в п.1.1.3 настоящего Договора. 2.2. **Застройщик** обязуется построить **Объект** и получить разрешение на строительство на ввод в эксплуатацию до 31 декабря 2023года и не позднее двух месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать по передаточному акту **Участнику долевого строительства** для регистрации в собственность двухкомнатную квартиру условный номер №ХХ, именуемая в дальнейшем **Квартира**, согласно расположению квартиры (согласно плану Приложение №1), а так же общее имущество в Объекте. Основные характеристики **Квартиры**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Проектный номер (на время строительства) |  |
| 2. | Количество комнат |  |
| 3. | Площадь комнат |  |
| 3.1. | в т.ч. площадь комнаты 1 |  |
| 3.2. | в т.ч. площадь комнаты 2 |  |
| 3.3. | в т.ч. площадь комнаты 3 |  |
| 6. | Количество лоджий |  |
| 7. | Площадь лоджий (с коэффициентом 0,5) |  |
| 7.1 | в т.ч. площадь лоджии 1 |  |
| 7.2 | в т.ч. площадь лоджии 2 |  |
| 8. | Количество помещений вспомогательного использования |  |
| 9. | Площадь помещений вспомогательного использования |  |
| 9.1. | в т.ч. площадь кухни |  |
| 9.2. | в т.ч. площадь прихожей |  |
| 9.3. | В т.ч. площадь санузла |  |
| 9.4. | В т.ч. площадь санузла |  |
| 9.5. | В т.ч. площадь кладовой |  |
| 10. | Этаж |  |
| 11. | Этап строительства | II |
| 12. | Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5 ст. 15 ЖК РФ) |  |
| 13. | Площадь Объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений кв.м. |  |
| 14. | Назначение Объекта долевого строительство | Жилое помещение |

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии*:*

стены кирпичные, перегородки кирпичные с оштукатуриванием (черновой вариант), газосиликатные блоки, пазогребневые плиты. Основание полов перекрытие из сборных железобетонных плит типа ПБ и ПК. Стяжка пола из цементно-песчаного раствора. Устройство систем канализации с вводом в квартиру без внутренней разводки. Монтаж отопления с установкой радиаторов отопления, установка газового котла для отопления и горячего водоснабжения. Монтаж стояка холодного водоснабжения с прибором учета расхода воды, без внутриквартирной разводки. Установка санитарно-технических изделий, бытовых приборов и оборудования, газовой плиты Застройщиком не производится. Монтаж электропроводки с установкой в электрическом этажном щите прибора учета расхода электроэнергии. Устанавливается входная дверь. Межкомнатные двери не устанавливаются. Окна из ПВХ профиля со стеклопакетом без подоконных досок, балконные ограждающие конструкции из алюминиевых профилей, без подоконных досок. Финишная отделка квартиры Застройщиком не производится. Непосредственная телефонизация, радиофикация и установка домофона в квартире и многоквартирном жилом доме «Застройщиком» не производится

Указанные выше проектные показатели площади объекта долевого строительства, подлежат уточнению на стадии первичной технической инвентаризации объекта долевого строительства. Стороны допускают отклонения показателей площади по результатам технической инвентаризации, проведённой организацией, осуществляющей деятельность по учету и технической инвентаризации недвижимого имущества не более чем на 5%. Стоимость Объекта долевого строительства, исходя из уточненной площади Объекта долевого строительства, не изменяется.

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 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

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

2.4. **Участник долевого строительства** выражает свое письменное согласие на раздел, выдел Земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214 залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участники долевого строительства выражают свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участники долевого строительства соглашаются с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участников долевого строительства на раздел, выдел Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию Объекта направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о земельном участке, на котором производится строительство Объекта. Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и возвратить Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

Участники долевого строительства проинформированы о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона №214 Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона №214 и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214.

2.5. Застройщик для выполнения действий, указанных в п. 2.4. Договора, проводит работы по межеванию Земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела Земельного участка.

2.6. До подписания настоящего Договора Участники долевого строительства ознакомились 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 dom.rf2.7. Застройщик гарантирует Участникам 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.

**3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты**

**3.1**.Стоимость **Квартиры**, указанной в п. 2.1. Договора, составляет **ХХХХХХ** рублей. Стоимость одного квадратного метра приведенной площади на момент заключения Договора установлена Сторонами в размере ХХХХХХХ рублей.

**3.2«Участники долевого строительства**» оплачивают указанную сумму в размере **ХХХХХХХХ** рублей после государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области, в следующие сроки, из которых:

**ХХХХХХХХ** рублей за счет собственных средств в течение пяти рабочих дней после регистрации Договора

**ХХХХХХХХ** рублей за счет кредитных средств в течение пяти рабочих дней с момента государственной регистрации **Договора** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тамбовской области.

Кредитные средства предоставляются **Участникам долевого строительства** Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», в лице Тамбовского отделения N8594, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 N° 1481), (далее именуемым **Банк**).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому в городе Тамбове между **Участниками долевого строительства** и **Банком** для целей участия в долевом строительстве **Квартиры**, далее по тексту - «**Кредитный договор**», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Стоимость квадратного метра оплачиваемой площади объекта долевого строительства при соблюдении установленных настоящим договором сроков выплат **«Участниками долевого строительства»** изменению не подлежит. В случае несоблюдения сроков выплат по Договору, оставшаяся сумма за неоплаченную площадь объекта долевого строительства вносится **«Участниками долевого строительства»** из расчета изменившейся стоимости квадратных метров, относимых к неоплаченной площади **Квартиры**, о чем **«Застройщик**» за пятнадцать дней до намечающейся даты изменения установленной стоимости квадратного метра обязан в устной форме уведомить **«У частников долевого строительства».**

**«Участники долевого строительства»** обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. No 214-Ф3 «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:

Эскро-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО

Сбербанк) (Банк).

Наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование:ПАО Сбербанк)(Банк)

Наименование :Публичное акционерное общество «Сбербанк России»(ПАО Сбербанк)

Место нахождения : г.Москва; адрес: 117997,Москва,ул.Вавилова,19

Тел.8-800-707-00-70

Эл.почта [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru)

Депонент: **ХХХХХХХХХ**

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «МегаСтрой»

Депонируемая сумма: **ХХХХХХХХ** рублей.

Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора участия в долевом строительстве.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с

использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью ООО «Домклик» , ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225, бенефициаром по которому является **Участник долевого строительства**.

Перечисление денежных средств в счет оплаты **Квартиры** осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка на **счет эскроу № ХХХХХХХХХХ.**

на имя депонента Гусеву Маргариту Геннадиевну.

**3.3** До момента государственной регистрации права собственности на **Квартиру** права Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются находящимися в залоге у Банка в силу п.5 статьи 5 и п. 1 ст. 77. Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. No 102-Ф3 2. на основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 N° 102-Ф3 «06 ипотеке (залоге нелвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона **Квартира** считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на **Квартиру** одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем завершенной строительством **Квартиры** является Банк, залогодателем - **Участники долевого строительства.**

Уступка прав требований по настоящему *Договору* осуществляется с письменного согласия Банка. До момента полной оплаты права требования не будут находиться в залоге у Застройщика в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации. При наступлении оснований для возврата **Участникам долевого строительства** денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае

расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участникам долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

**4. Права и обязанности сторон.**

**4.1.** **Права «Участника долевого строительства»:**

**4.1.1.** Принять **Квартиру** по передаточному акту в течение семи дней после получения от **«Застройщика»** уведомления о получении им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

**4.1.2.** **«Участник долевого строительства»** подтверждает, что с проектной документацией ознакомлены, замечаний и претензий к ней не имеют. **«Участнику долевого строительства»** запрещается самостоятельно вносить изменения в конструкции, инженерное оборудование квартиры и многоквартирного жилого дома без согласованных в установленном порядке соответствующих проектных решений.

**4.1.3.** При обнаружении существенных недостатков в квартире, **«Участник долевого строительства»** вправе потребовать от **«Застройщика»** безвозмездного устранения таких недостатков. Под существенными недостатками Стороны понимают такие недостатки, которые не позволяют **«Участникам долевого строительства»** после приемки квартиры начать в ней проведение строительных и отделочных работ.

**4.1.4**. После подписания Сторонами передаточного акта **«Участник долевого строительства»** вправе производить строительные и отделочные работы в квартире. Работы по переустройству инженерного обеспечения и перепланировке квартиры запрещаются до регистрации права собственности **«Участнику долевого строительства**» на Квартиру. После регистрации права собственности **«Участник долевого строительства»** вправе производить перепланировку и переустройство в порядке, предусмотренном ЖК РФ.

**4.2. Права «Застройщика»**

**4.2.1**. Осуществлять строительство в соответствии с проектом, при этом **«Застройщик**» имеет право самостоятельно, без согласования с **«Участником долевого строительства»** вносить изменения в проектные решения, которые не ухудшают эксплуатационные качества квартиры.

**4.2.2. «Застройщик»** вправе предъявлять требования о расторжении договора в судебном порядке, в случае если **«Участник долевого строительства»** нарушают сроки внесения платежей

**4.3. Обязанности «Участника долевого строительства»:**

**4.3.1.** Оплатить сумму, в соответствии с п.3.1. **Договора**, в сроки указанные в **Договоре**.

**4.3.2.** Нести расходы, связанные с регистрацией **Договора** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области, оформлением документов на квартиру в заинтересованных органах, учреждениях и организациях всех форм собственности и получением выписки из ЕГРП.

**4.3.3. «Участник долевого строительства»** в течение **десяти** (рабочих) дней с момента подписания **Договора** обязуются обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области с целью регистрации **Договора** и

предоставить **«Застройщику»** сведения о результатах регистрации **Договора**.

**4.3.4.** Являться по вызову и к месту, указанному **«Застройщиком»** для сдачи-приемки выполненных работ в **многоквартирном жилом доме**, оформления документов на **Квартиру** и регистрации на квартиру и регистрации права собственности.

**4.3.5**. В случае изменений сведений об **«Участнике долевого строительства»:** места жительства, номера телефона, замены паспорта и других сведений, имеющих значение для исполнения Сторонами обязательств, **«Участник долевого строительства»** обязан в кратчайшие сроки проинформировать в письменном виде **«Застройщика»** о внесении соответствующих изменений в договорные документы.

**4.3.6.** В течение семи дней после получения уведомления от **«Застройщика**» о получении разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, прибыть к **«Застройщику»** для оформления необходимых документов.

**4.3.7.** В течение тридцати дней с момента получения уведомления от **«Застройщика»** о вводе **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию, принять участие в избрании инициативной группы по формированию Товарищества собственников жилья, образовании Товарищества собственников жилья, выборе управляющей компании, оформлении документов на регистрацию прав общей долевой собственности

**4.3.8**. С момента подписания Акта приёма-передачи объекта долевого строительства, указанного в п.2.1., **«Участник долевого строительства»** обязан самостоятельно оплачивать пользование инженерными системами жизнеобеспечения многоквартирного жилого дома и коммунальные услуги по квартире.

**4.4.Обязанности «Застройщика»:**

**4.4.1.** Получить разрешение на ввод **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ до 31 октября 2025 года.  
**«Застройщик»** обязан уведомить **«Участника долевого строительства»** о вводе многоквартирного

жилого дома в эксплуатацию и передать «Участникам долевого строительства» объект долевого строительства, указанный, в п.2.1. Договора по передаточному акту, в течение двух месяцев с момента ввода.

**4.4.2. «Застройщик»** обязан в течение десяти рабочих дней после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, передать разрешение или нотариально удостоверенную копию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области.

**4.4.3.** Обязанности «Застройщика», связанные осуществлением технической эксплуатации

многоквартирного жилого дома, оплатой пользования системами инженерного жизнеобеспечения прекращаются с момента подписания Акта приёма-передачи.

**5. Право собственности**

**5.1**. Право собственности на **Квартиру**, указанную в п.2.1. Договора, возникает у «Участников долевого строительства» с момента государственной регистрации права в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Расходы по государственной регистрации прав несет «Участников долевого строительства».

**6. Ответственность сторон.**

**6.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязан уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. N° 214-Ф3 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**7. Гарантии качества.**

**7.1.** Гарантийный срок для **Квартиры** устанавливается на пять лет.

**7.2**. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента передачи объекта долевого строительства Участникам долевого строительства.

**7.3**. .Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участникам долевого строительства» Квартиры, устанавливается на три года при условии правильного эксплуатационного и технического обслуживания оборудования.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

**7.4**. Риск случайной гибели или случайного повреждения **Квартиры** несут «Участники долевого строительства» с момента подписания передаточного акта.

**8.Форс-мажорные обстоятельства.**

**8.1**. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших

после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить разумными действиями.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых не несет ответственности (например: землетрясения, наводнения, пожары и др.). К обстоятельствам, освобождающим Сторону от ответственности, относятся также забастовки, законодательные акты РФ, действия или бездействия государственных органов и органов местного самоуправления

Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, обязана в двадцатидневный срок письменно известить другую сторону о наступлении таких обстоятельств. Действие Договора приостанавливается на срок, установленный Сторонами, но не более чем на шесть месяцев. В случае более длительного срока действия форс-мажорных обстоятельств, Стороны могут отказаться от исполнения обязательств по Договору, руководствуясь в своих действиях положениями Договора

**9. Разрешение споров.**

**9.1.** Споры и разногласия, возникающие между Сторонами при исполнении обязательств по Договору, разрешаются путем переговоров. При недостижении согласия по спорным вопросам каждая из Сторон вправе обратиться в суд.

**9.2.** Досудебное урегулирование споров является обязательным условием.

**10. Срок действия договора.**

**10.1**. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области и действует до выполнения Сторонами своих обязательств.

**11.Изменение и расторжение договора.**

**11.1.** Условия Договора могут быть изменены по взаимному соглашению Сторон. Все согласованные изменения и дополнения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью Договора.

**11.2.** В случае неполучения от «Участников долевого строительства» ответа на предложение об изменении сроков строительства и ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию через десять дней с момента получения им уведомления от «Застройщика», новые сроки строительства считаются согласованными.

**11.3.** В случае наличия обстоятельств, влияющих на сроки строительства и приемку в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения срока договорных обязательств направляет «Участникам долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

**11.4.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участниками долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к застройщику, участники долевого строительства не имеют права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке

**12. Обработка персональных данных.**

**12.1**. Подписанием Договора «Участник долевого строительства» выражает безусловное согласие

«Застройщику» на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 No 152-Ф3 «О персональных данных», в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; сведений о внешности (фотография); адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; номеров телефонов; адресе электронной почты; иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора. «Участник долевого строительства» выражает согласие «Застройщику» на обработку своих персональных данных любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, такими как сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение).

**12.2.** Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия  
Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора.

**13. Прочие условия.**

**13.1**. При передаче Квартиры «Участнику долевого строительства» по передаточному акту, в общую оплачиваемую площадь включаются площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного характера, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, в том числе балконов и лоджий

**14. Заключительные положения.**

**14.1**. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему 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 ,за исключением государственной пошлины за регистрацию Договора..

**14.2**. 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 момент получения Участником подтверждения о вручении уведомления Застройщику, либо дата получения информации об его отсутствии по адресу, указанному в Договоре. Расчет даты уведомления учитывает также— размещение решения в единой информационной системе.

**14.2.1.** 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.

**14.2.2**. 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.

**14.3.** 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.

**14.4.** 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 по месту нахождения Объекта с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

**14.5**. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

**14.6.** Участники долевого строительства дают свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика. Такое согласие дается до 27.02.2019 г. и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

**14.7.** Участники долевого строительства подтверждают, 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 страда 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.

**14.8**. Участники долевого строительства подтверждают, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участники долевого строительства подтверждают, 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 ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

**14.9**. Договор составлен в двух идентичных экземплярах : один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства. 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.

**14.10**. Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

**14.10.1**. Приложение № 1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта

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

|  |  |
| --- | --- |
| **15.1. Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МегаСтрой» (ООО «СЗ «МегаСтрой»)** | **15.2. Участник долевого строительства**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |