**ДОГОВОР № \_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

**г. Самара «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СтройГород» (ООО «СЗ «СтройГород») (**ИНН 6317166461, ОГРН 1246300009603) (далее – «Застройщик»), в лице директора Желнина Михаила Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО), дата рождения: «\_\_»\_\_\_ \_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , выдан «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20 \_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (кем), код подразделения \_\_\_-\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_, почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **именуемый(ая) Участник долевого строительства (далее – «Участник»)**, с другой стороны (при совместном упоминании именуемые «Стороны»), в соответствии с Федеральным Законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – «Федеральный закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий Договор о следующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и(или) с привлечением третьих лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом по адресу: Самарская область, р-н Волжский, пгт. Петра-Дубрава, ул. Южная, дом 8А, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в установленный Договором срок Объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство жилого дома на земельном участке с кадастровым номером **63:17:0302008:81** на основании:

- Договора купли-продажи недвижимого имущества от 17.04.2024 года, адрес земельного участка: Самарская область, р-н Волжский, пгт. Петра-Дубрава, ул. Южная. Данный земельный участок относится к категории Земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под строительство многоквартирных жилых домов (под один жилой дом). Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.04.2024 года зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, № записи регистрации 63:17:0302008:81-63/078/2024-112 от 22.04.2024г. \_\_\_\_\_\_\_\_

- Разрешения на строительство № RU 63007101-76, выданного Администрацией муниципального района Волжский Самарской области 15 мая 2015 года.

- Проектной декларации, размещенной на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.3. Участник подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией на момент подписания настоящего Договора.

1.4. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| 1. Основные характеристики жилого дома: | |
| Вид | Многоквартирный дом |
| Назначение | Жилое |
| Этажность |  |
| Количество этажей |  |
| Общая площадь многоквартирного дома, кв.м. |  |
| Материал наружных стен |  |
| Материал поэтажных перекрытий |  |
| Класс энергоэффективности |  |
| Класс сейсмостойкости  (интенсивность сейсмических воздействий) |  |
| 1. Основные характеристики Объекта долевого строительства (далее – «Объект долевого строительства», «Квартира») | |
| Назначение | Жилое |
| Секция |  |
| Этаж |  |
| Номер Квартиры (строительный) |  |
| Количество комнат |  |
| Количество балконов |  |
| Количество лоджий |  |
| Количество помещений вспомогательного использования |  |
| Общая площадь по проекту (без учета балкона, лоджии) кв.м. |  |
| Общая приведенная площадь по проекту (с учетом площади балкона с коэффициентом 0,3 и площади лоджии с коэффициентом 0,5), кв.м. |  |
| Общая площадь по проекту (с учетом площади балкона/лоджии с коэф.1), кв.м. |  |
| Жилая площадь, кв.м. |  |
| Площадь комнаты 1, кв.м. |  |
| Площадь комнаты 2, кв.м. |  |
| Площадь комнаты 3, кв.м. |  |
| Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м. |  |
| Площадь балконов, лоджий с понижающими коэффициентами (площадь балкона с коэффициентом 0,3, площадь лоджии с коэффициентом 0,5) кв.м. |  |

Местоположение Объекта долевого строительства указано на поэтажном плане создаваемого многоквартирного дома, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

Планировка и площадь Объекта, указанные в настоящем договоре, определены на основании проектной документации, являются ориентировочными и могут быть изменены в процессе дальнейшего проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию жилого дома. Адрес дома и нумерация помещений указаны строительные. Возможно их изменение уполномоченными органами при сдаче дома в эксплуатацию, постановке на технический учет и присвоении дому почтового адреса.

1.5. На дату подписания настоящего Договора права на Объект долевого строительства заложены в соответствии с договором залога имущественных прав № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенного Застройщиком с c банком ПАО \_\_\_\_\_\_\_\_. С момента передачи Объекта долевого строительства право залога на Объект долевого строительства не распространяется.

1.6. Государственная регистрация Договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления Сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Государственная регистрация права собственности Участника на Объект долевого строительства осуществляется Участником самостоятельно. Все расходы, возникающие при государственной регистрации Объекта в собственность оплачиваются Участником самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

1.7. Срок ввода жилого дома в эксплуатацию **3 квартал 2025** **года.**

**1.8. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – 4 квартал 2025 года в установленном действующим законодательством порядке.**

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства жилого дома в соответствии с Договором, о готовности Объекта долевого строительства к передаче, о необходимости произведения окончательных расчетов по фактической площади Объекта и принятия Объекта долевого строительства в собственность по акту приема-передачи.

В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного сообщения Застройщика Участник обязан произвести окончательные расчеты в соответствии с п.2.3 Договора и принять Объект долевого строительства у Застройщика.

Настоящим Договором Стороны предусматривают право досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

1.9. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства без внутренней чистовой отделки с выполненными в нем следующими видами работ: цементная стяжка пола, штукатурка стен, установка оконных блоков (ПВХ), установка входной металлической двери, монтаж системы отопления, монтаж системы электроснабжения с разводкой по квартире электрического кабеля без установки выключателей, розеток и патронов, монтаж стояков канализации горячего и холодного водоснабжения, остекление лоджии.

1.10. Условием привлечения денежных средств Участника является размещение денежных средств Участника на счетах эскроу в порядке, предусмотренном [статьей 15.4](consultantplus://offline/ref=BA6D2BE1E39310176CC4F3FF331331B23AEC86769E3D3652D0A68A464682D2FED01A18DCB7A95EA3F450CFD67C77A2A1EF8930698D6BB9FCh1a1P) Федерального закона № 214-ФЗ.

1.11. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений Квартиры может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

2.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (депонируемая сумма).**

2.1.2. Дольщик уплачивает цену договора в размере **рублей(рублей 00 копеек)** в следующем порядке:

**-**

2.2. Цена Договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения (Объекта долевого строительства) состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии (балкона) с понижающими коэффициентами, установленными в соответствии с законодательством (далее – «Общая приведенная площадь»).

2.3. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае изменения (определенного по результатам замеров фактической площади) общей приведенной площади Объекта (далее – «Окончательная площадь») по отношению к планируемой (установленной Договором) общей приведенной площади Объекта (далее – «Планируемая площадь»), указанная в п. 2.1 Договора цена подлежит изменению.

В случае отклонения Окончательной площади Объекта от Планируемой площади Объекта от 0,5 метра квадратного как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, сумма доплаты/возврата определяется исходя из произведения разницы между Окончательной и Планируемой площадями Объекта .

2.3.1. В случае увеличения Окончательной площади Объекта по отношению к Планируемой площади Объекта, образовавшуюся разницу Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения письменного уведомления Застройщика о данных обмеров Объекта, но не позднее подписания Акта приема-передачи Объекта.

2.3.2. В случае уменьшения Окончательной площади Объекта по отношению к Планируемой площади Объекта, образовавшуюся разницу Застройщик возвращает Участнику долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи Объекта и предоставления Участником реквизитов счета, на который должны быть перечислены денежные средства.

В указанных случаях заключение дополнительного соглашения не требуется, окончательная стоимость Объекта подтверждается на основании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.4. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

2.5. Участник 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», «уполномоченный банк») для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» г.Самара (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: Российская Федерация, г.Москва;

Адрес: Российская Федерация, г.Москва,117997,ул.Вавилова д.19

Почтовый адрес:443080,г.Самара, ул. Московское шоссе ,15

Реквизиты: ИНН 7707083893,ОГРН 1027700132195,КПП 773601001,ОКПО 00032537,БИК 043601607

Корр/счет 30101810200000000607

Адрес электронной почты: [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru) номер телефона: 900– для мобильных, 8-800-555-55-50 для мобильных и городских.

1. Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СтройГород» (ООО «СЗ «СтройГород»)**
2. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей\_\_\_ копеек.

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего договора.**

1. **Реквизиты расчетного счета застройщика ,на который ПАО Сбербанк переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований ,предусмотренных Договором счета эскроу- №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ открыт в Поволжский Банк ПАО Сбербанк, БИК 043601607.**

В случае расторжения настоящего Договора Сторонами или отказа от его исполнения одной из Сторон, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений от органа государственной регистрации прав о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику по реквизитам, указанным в договоре счета эскроу, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику для оплаты цены настоящего Договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и кредитором Участника.

2.7. Цена Договора, уточненная в порядке п.2.3 Договора, не подлежит изменению в случае изменения площади Объекта при проведении повторных (дополнительных) обмеров по инициативе Участника долевого строительства.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

3.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в Федеральном законе № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- соразмерного уменьшения цены Договора;

- возмещения своих подтвержденных расходов на устранение недостатков, в случае, если Застройщик отказался их устранять.

Недостатки устраняются в срок не более 45 дней с даты составления Акта осмотра.

3.3. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет три года со дня ввода жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в данном жилом доме.

3.4. Участник, подписывая настоящий Договор, осознает допустимость наличия в стенах, полах и на потолке, в дверных проемах и иных элементах Квартиры незначительных усадочных трещин, а также технологических швов, зазоров и незначительных неровностей, и признает их не подлежащими устранению Застройщиком.

3.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.6. Участник долевого строительства согласен на внесение Застройщиком изменений в проектную документацию строящегося многоквартирного дома в состав которого входит объект долевого строительства, за исключением существенного изменения проектной документации в соответствии с пунктом 2 части 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию в случае, если они подлежат отражению в проектной декларации, в сроки, установленные действующим законодательством;

4.1.2. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных п.6.ч1.ст.20 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ в сроки, установленные действующим законодательством;

4.1.3. Контролировать ход работ по строительству;

4.1.4. Возвести (построить) жилой дом в соответствии с проектно-сметной документацией и выполнить все необходимые для строительства и ввода в эксплуатацию организационные и технические мероприятия, направленные на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии со сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на ввод в эксплуатацию.

4.1.5. Раскрывать информацию, подлежащую раскрытию в соответствии со ст. 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, путем ее размещения в единой информационной системе жилищного строительства.

4.1.6. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, по акту приема - передачи.

4.1.8. Предоставить в орган государственной регистрации прав документы, необходимые для регистрации настоящего Договора.

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, а в части не урегулированной Договором - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

**4.2. Застройщик вправе:**

4.2.1. Представлять интересы Участника долевого строительства, вытекающие из Договора, перед подрядчиками и соответствующими государственными органами и заключать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

4.2.2. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию Многоквартирного дома.

4.2.3. В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

4.2.4. Предпринимать действия, необходимые для предоставления права ограниченного пользования земельным участком, на котором расположен Многоквартирный дом для прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов инженерно-технического обеспечения, право собственности на которые принадлежит энергоснабжающим и (или) эксплуатационным и иным организациям или подлежит передаче указанным организациям в силу договоров, заключенных с Застройщиком.

4.2.5. Осуществлять обработку и предоставление персональных данных Участника долевого строительства для целей надлежащего исполнения условий настоящего договора.

**4.3. Участник обязуется:**

4.3.1. Уплачивать денежные средства в объеме, порядке и сроки, установленные настоящим Договором и только после государственной регистрации Договора.

4.3.2. Участник, получивший извещение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его приемке и принять в срок, указанный в п.1.8 настоящего Договора, в течение указанного срока оплатив Застройщику сумму, соответствующую разнице в площадях (в случае увеличения общей приведенной площади Объекта долевого строительства).

4.3.3. После приемки Объекта зарегистрировать свое право собственности на Объект долевого строительства в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

4.3.4. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора/ Дополнительных соглашений к нему и права собственности на Объект долевого строительства в органе государственной регистрации прав.

4.3.5. По окончании строительства многоквартирного дома и передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику по акту приема-передачи, соблюдая требования жилищного законодательства, заключить в порядке, установленном данным законодательством, договор с управляющей компанией, либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по обслуживанию жилого дома, и вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги со дня приемки по акту приема – передачи у Застройщика Объекта долевого строительства.

4.3.6. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) нести эксплуатационные расходы, в т.ч. исполнять обязательства по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, услуги по содержанию общего имущества жилого дома (пропорционально размеру доли Участника в общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме) и иные необходимые платежи.

4.3.7. Нести затраты по содержанию и риск случайной гибели Объекта долевого строительства с момента его передачи, в том числе в случаях составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п.6.ст.8. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.3.8. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства допуск посторонних лиц на территорию строительства жилого дома строго запрещается (п. 46 Приказа Минтруда России от 11.12.2020 N 883н "Об утверждении Правил по охране труда при строительстве, реконструкции и ремонте").

4.3.9. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, без письменного согласования с Застройщиком, Участник не вправе осуществлять самовольную перепланировку и (или) реконструкцию подлежащего передаче Объекта долевого строительства, в т.ч. в части оборудования- устройство проемов в несущих стенах, демонтаж или перенос внутренних перегородок, изменение проектного положения разводов и стояков горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, схемы электропроводки и.т.п. В противном случае Участник обязуется возместить Застройщику и/или иным лицам убытки, причиненные в результате таких действий.

После подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства перепланировка Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.3.10. Участник вправе предъявить Застройщику письменное требование в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, если такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

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

4.3.12. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**4.4. Участник вправе:**

4.4.1. В случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ, в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора либо расторгнуть договор в судебном порядке.

4.4.2. В случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ требовать возврата уплаченных согласно раздела 2 настоящего договора денежных средств.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
3. Если в период нарушения обязательств не принят мораторий на взыскание штрафных санкций, то в случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
4. Если в период нарушения обязательств не принят мораторий на взыскание штрафных санкций, то в случае нарушения предусмотренного п.1.8 настоящего Договора срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены Договора, действующей на день исполнения обязательств, за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. Взыскание в пользу Участника неустойки за нарушение срока строительства, установленного проектной декларацией, и получения разрешения на ввод объекта недвижимости (многоквартирного дома) в эксплуатацию [законом](consultantplus://offline/ref=A5B9C8880C626A0824A682864869760DBC39DC160ED1324A062572023AB8LCL) и настоящим Договором не предусмотрено.

5.4. В случае нарушения Участником, или лицами, за действия которых он отвечает, требований, предусмотренных п. 4.2.8 настоящего Договора, Участник за счет собственных средств восстанавливает планировку и состояние коммуникаций в соответствии с требованиями проекта. В случае возникновения ущерба для третьих лиц, вызванных самовольными действиями Участника по перепланировке и переносу коммуникаций, он обязан компенсировать их в полном объеме в соответствии с действующим законодательством.

5.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства, в т.ч., град, молния и/или проливные дожди в период выполнения работ по благоустройству, и т.п., а также забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения Договора. Отсутствие у Участника необходимых денежных средств для оплаты цены договора к обстоятельствам непреодолимой силы не относится.

5.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

5.7. В случае нарушения одной из Сторон сроков платежей по судебным актам, которыми со стороны взысканы денежные суммы, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием об индексации присужденных денежных сумм, которая по соглашению Сторон производится исходя из ключевой ставки банковского процента ЦБ РФ, действовавшей в соответствующие периоды просрочки исполнения судебного акта.

**6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**

6.1. Участник вправе уступить свои права по Договору третьему лицу после уплаты Участником цены Договора в полном объеме либо одновременно с переводом долга только после получения письменного согласия Застройщика. В случае уступки права, принадлежащего Участнику по настоящему Договору, третьему лицу до момента полной оплаты цены настоящего Договора, такая уступка возможна только одновременно с переводом долга на данное лицо. Перевод долга без письменного согласия Застройщика не допускается (ч. 2 ст. 391 ГК РФ), если иное не установлено законом на момент перевода долга.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

6.3. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ.

6.4. Уступка Участником прав по настоящему Договору допускается до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.5. В случае неуведомления Участником Застройщика об уступке третьим лицам прав требования по настоящему Договору, исполнение обязательств осуществляется Участнику, указанному в настоящем Договоре.

6.6. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

6.7. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

6.8. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

**7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику несет Застройщик.

7.2. Споры, возникшие между Сторонами, Стороны стремятся решать путем переговоров и направления друг другу письменных досудебных претензий, ответ на которые дают друг другу в течение 15 календарных дней с момента получения претензии, если иное не предусмотрено законом. При недостижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

7.3. Участник обязуется письменно уведомить Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней об изменении своих реквизитов (паспортных данных, почтового адреса, номера телефона, адреса электронной почты и т.п.). Участник гарантирует получение им корреспонденции по почтовому адресу **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** и (в случаях, установленных законом) по электронной почте **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** до момента получения Застройщиком от Участника уведомления об изменении соответствующих реквизитов. Информация об изменении местонахождения и других реквизитов Застройщика доводится до сведения Участника посредством внесения изменений в Проектную декларацию и ее опубликования на сайте [**https://наш.дом.рф**](https://наш.дом.рф)**.**

7.4. До заключения Договора управления жилым домом между Участником и выбранной управляющей организацией, управление жилым домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком будет заключен договор управления жилым домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

7.5. В случае, если строительство (создание) многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. Участник в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения вышеуказанных документов (при согласии) подписывает такое дополнительное соглашение и передает его Застройщику.

7.6. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных», постановлений Правительства Российской Федерации от 01.11.2012 г. № 1119 «Об утверждении требований к защите персональных данных при их обработке в информационных системах персональных данных» и от 15.09.2008 г. № 687 «Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации» Участник дает согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, а именно:

- действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи моих персональных данных без моего дополнительного письменного согласия государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в целях обеспечения соблюдения российского законодательства, в том числе Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости…» и иных нормативных правовых актов, улучшения обслуживания клиентов, направления рекламных материалов, составления обезличенной статистики, формирования ценовой и маркетинговой политики организации.

Под персональными данными Участник понимает любую информацию, относящуюся к нему как к субъекту персональных данных, в том числе фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, паспортные данные, контактный телефон, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика, свидетельство государственного пенсионного страхования, условия заключенных с Операторами договоров, профессия, должность, образование и любую другую предоставленную информацию.

Стороны подтверждают, что что в случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных Застройщик обязан прекратить обработку персональных данных и уничтожить персональные данные в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления указанного отзыва, если иное не предусмотрено соглашением между Застройщиком и субъектом персональных данных (Участником).

7.7. Участник долевого строительства настоящим дает согласие Застройщику на совершение действий по оповещению Участника путем направления любых сообщений посредством телефонных звонков или СМС-оповещения по номеру телефона или по адресу электронной почты, указанных в настоящем Договоре.

7.8. Юридически значимые сообщения (например, сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома в соответствии с ДДУ и о готовности объекта долевого строительства к передаче, предложение о внесении изменений в настоящий Договор в части сведений о сроке передачи застройщиком Объекта и его принятия участником), направляемые Участнику, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика, могут быть направлены Участнику по адресу электронной почты, указанному в  п. 7.4 настоящего Договора, в случаях, когда такой способ отправки разрешается соответствующим нормативно-правовым актом органов государственной власти.

**8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения Договора оформляются путем подписания Сторонами соглашения в виде одного документа, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.
2. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона 214-ФЗ.
3. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона 214-ФЗ.
4. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.
5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке. При этом по инициативе Участника долевого строительства в заявительном порядке (при согласии Застройщика.
6. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Застройщик:  **ООО «СЗ «СтройГород»**  Юридический адрес: 443020, г. Самара, ул. Венцека, д. 60, комн.12.  ИНН / КПП 6317166461/631701001  ОГРН 1246300009603  Р/с 40702 810 1 5440 0075719  Кор.счет 30101 810 2 0000 0000607  БИК 043601607  ПАО Сбербанк г. Самара  Тел. 8-937-665-32-85  stroygorod63@mail.ru  Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Желнин М.М. |  | Участник долевого строительства:  Гр.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 1

к Договору № \_\_\_ от «\_\_»\_\_\_\_\_\_202\_\_ г.

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

ПЛАН (СХЕМА) расположения

объекта долевого строительства

1. Объект долевого строительства – квартира № \_\_
2. Назначение объекта долевого строительства – жилое.
3. Этаж – \_\_\_\_\_ этаж
4. Общая площадь объекта долевого строительства, м2 – \_ м2.

Санитарно-техническое, электрооборудование, мебель, бытовая техника в квартире показаны условно для обозначения функционального назначения помещений.

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик:  **ООО «СЗ «СтройГород»**  **Юридический адрес:443020,г.Самара ул.**  **Венцека, д.60, комн.12**  **ИНН/КПП 6317166461/631701001**  **ОГРН1246300009603**  **Р/с 40702810154400075719**  **Кор.счет 30101810200000000607**  **БИК 043601607**  **ПАО Сбербанк г.Самара**  **Тел. 8-939-717-08-11**  **Stroygorod63@mail.ru**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Участник:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |