**ДОГОВОР № 8М-8/\_\_**

**участия в долевом строительстве**

**Город Уфа Республика Башкортостан «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Строительное управление – 7» (ООО «СЗ СУ-7») (ИНН 0274969929, ОГРН 1210200056329)**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Директора Баранова Валерия Геннадьевича**, действующего на основании Устава, и

**гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.р., паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий от своего имени и на основании собственной инициативы, вместе именуемые «**Стороны**», в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. **Застройщик** – хозяйственное общество, имеющее на праве собственности земельный участок общей площадью 6 989 кв.м, кадастровый номер 02:55:050229:575, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Ленинский, ул. Молодежная (далее – «земельный участок»), и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, иными аналогичными договорами и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на указанном земельном участке многоквартирного жилого дома (литер 8) группы жилых домов на земельном участке в районе поселка им. 8 Марта, на основании разрешения на строительство, выданного Отделом градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации ГО г.Уфа.

Земельный участок является предметом залога в качестве обеспечения обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 160B00CMJMF, сформированному «07» декабря 2022 г., заключенному Застройщиком с Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» до полного выполнения обязательств, взятых на себя Застройщиком по указанному договору, при том, что дата полного погашения кредита, согласованная в указанном договоре: «26» апреля 2026 года, о чем Участник долевого строительства, при условии подписания настоящего Договора, считается извещенным.

Документ, являющийся основанием возникновения права собственности Застройщика на земельный участок – Договор купли-продажи земельного участка № 8/Л-2 от 22.11.2022 г., номер государственной регистрации 02:55:050229:575-02/374/2022-28, дата государственной регистрации 05.12.2022г.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое (нежилое) помещение в строящемся (создаваемом) доме, подтверждают следующие документы:

* разрешение на строительство Объекта капитального строительства № 02 -RU03308000-1039Ж-2018 от 15.07.2022г.;
* проектная декларация, опубликованная и размещенная в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в Единой информационной системе жилищного строительства <http://наш.дом.рф> и на официальном сайте Застройщика <https://8martaufa.ru>;
* Договор купли-продажи земельного участка № 8/Л-2 от 22.11.2022 г., номер государственной регистрации 02:55:050229:575-02/374/2022-28, дата государственной регистрации 05.12.2022г.

1.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства заверяет Застройщика о том, что он:

* ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком дому, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика <https://8martaufa.ru> и в ЕИСЖС http://наш.дом.рф. Участнику долевого строительства понятно содержание данных документов;
* извещен и согласен с тем, что для строительства дома Застройщиком будут привлечены кредитные средства, предоставленные коммерческими банками, в том числе Публичным акционерным обществом «Сбербанк России»;
* обладает полной дееспособностью и способен понимать значение своих действий и руководить ими;
* получил все согласия (разрешения) третьих лиц, необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ;
* действует в свободной воле и на основании собственной инициативы, не под влиянием существенного заблуждения, обмана, насилия, угрозы или неблагоприятных обстоятельств;
* не имеет гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. №430-р.

С положениями ст.431.2 Гражданского кодекса РФ Участник долевого строительства ознакомлен.

1.4. **Объект долевого строительства** – жилое/нежилое помещение дома, имеющее основные характеристики, описанные далее в подпункте 1.4.2 и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в доме.

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

1.4.2. Предварительное описание дома и Объекта долевого строительства согласно утвержденной проектной документации:

**Основные характеристики многоквартирный жилой дом (литер 8) группы жилых домов на земельном участке в районе поселка им. 8 Марта по адресу:** **Республика Башкортостан, г.Уфа, Ленинский р-н, ул. Молодежная, д. 2/д, у автодороги «Уфа-пос.8 Марта», 26-ти (двадцати шести) этажный, общей площадью многоквартирного жилого дома 16 891,11 (Шестнадцать тысяч восемьсот девяносто одна целая одиннадцать сотых) кв.м, несущие стены подвального и вышележащих этажей – монолитные железобетонные, плиты перекрытий монолитные железобетонные, наружные ненесущие стены- из кирпича с утеплением и системой штукатурного фасада, внутренние ненесущие стены и перегородки – из кирпича, класс энергоэффективности – В; сейсмичность, согласно общему сейсмическому районированию РФ – территория отнесена к зоне интенсивности сотрясений до 6 баллов при 1% вероятности превышения расчетной интенсивности в течение 50-ти лет (период повторяемости сотрясений – 5000 лет).**

**Основные характеристики Объекта долевого строительства (далее – Объект долевого строительства):**

*(Выбрать один из нижеприведенных вариантов)*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № жилого помещения (строит.) | Этаж | Секция | Кол-во комнат | Общая проектная площадь кв.м. | Жилая проектная площадь кв.м. | Площади частей жилого помещения, входящих в состав жилого помещения, кв.м. |
|  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № нежилого помещения (строит.) | Этаж | Секция | Общая проектная площадь кв.м | Площади частей нежилого помещения, входящих в состав нежилого помещения, кв.м. |
|  |  |  |  |  |

Проектная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площади жилых комнат, площади помещений вспомогательного использования, а также площади балконов и лоджий, включаемых в общую площадь с понижающим коэффициентом 0,3 и 0,5 соответственно.

Аналогичным образом определяется фактическая общая площадь Объекта долевого строительства.

Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается на основании результатов первичной инвентаризации дома и Объекта долевого строительства, проведенной по заявке Застройщика организацией, осуществляющей кадастровую деятельность, или кадастровым инженером, в момент их нахождения в состоянии с отделкой согласно Приложению № 2 к настоящему Договору, и указывается в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

В Акте приема-передачи Объекта долевого строительства подлежат указанию фактическая общая площадь Объекта долевого строительства без включения площади балконов и лоджий, используемая в целях государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и фактическая общая площадь Объекта долевого строительства с включением площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом, используемая в целях расчета окончательной стоимости Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

План и площади помещений Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Подробные характеристики Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Адрес дома и номер Объекта долевого строительства, их характеристики могут изменяться в ходе строительства дома и подлежат уточнению после окончания строительства дома по данным органа архитектуры и градостроительства, органов технической инвентаризации и государственного технического учета объектов капитального строительства.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

1.5. **Участник долевого строительства** – физическое (юридическое) лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства дома на условиях настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации.

1.6. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а в части не урегулированной вышеуказанным законодательством - положениями о защите прав потребителей (в случаях, когда Участником долевого строительства является физическое лицо, заключившее договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности).

1.8. Способ привлечения денежных средств Участников долевого строительства: **размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу.**

1.9. **Договор счета эскроу** – гражданско-правовой договор, в соответствии с которым банк (эскроу-агент) открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (Депонента – Участника долевого строительства) в целях их передачи другому лицу (Бенефициару – Застройщику) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу, либо действующим законодательством Российской Федерации.

1.10. Участник долевого строительства дает Застройщику и/или иным лицам, в чьей собственности находится или будет находиться земельный участок, свое согласие на объединение земельного участка, перераспределение земельного участка, разделение земельного участка и выделение из земельного участка других (другого) земельных участков под строящийся дом и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки и т.п.), под объекты инженерной, транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу дома, и/или в целях ввода дома в эксплуатацию, и на последующую государственную регистрацию права аренды/права собственности Застройщика, и/или иных лиц, на образуемые (измененные) земельные участки. Изменения с земельным участком, указанные в настоящем пункте, не влекут обязанности Застройщика заключить с Участником долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору и не требуют какого-либо согласия Участника долевого строительства. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации и на сайте Застройщика.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется, в предусмотренный настоящим Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) дом и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого дома, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

 2.2. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **не позднее 25 июня 2025 года**, но не ранее выполнения Участником в полном объеме обязательств, предусмотренных пп. 3.3, 3.4 настоящего Договора. Стороны договорились о возможности досрочной передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

 Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до полного выполнения Участником денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

3.2. Цена Договора составляет сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** и является произведением цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства, равной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек и общей проектной площади, равной \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.

3.3. Цена Договора не является окончательной и может быть изменена только в следующих случаях:

* внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
* корректировки / изменения площади Объекта долевого строительства в порядке, установленном далее пунктами 3.5 – 3.6 настоящего раздела;
* внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.4. Участник долевого строительства  обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора 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 настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и  договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

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

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Строительное управление – 7» (ООО «СЗ СУ-7»), (ИНН 0274969929, ОГРН 1210200056329).

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

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** оплата цены Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу в течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в порядке части 3 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**Срок условного депонирования денежных средств** – не позднее 25 декабря 2025 г.

**Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:** получение разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

Уполномоченный банк (эскроу-агент) вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.5. В случае увеличения фактической общей площади Объекта долевого строительства по данным организации, осуществляющей кадастровую деятельность, или кадастрового инженера, на 0,5 кв.м. включительно и более, по сравнению с общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре, Участник долевого строительства обязуется произвести Застройщику доплату, рассчитанную как произведение цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства, согласованной в п. 3.2 настоящего раздела, и разницы между фактической общей площадью Объекта долевого строительства, по результатам обмеров с включением площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом, и общей проектной площадью Объекта долевого строительства. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества дома для расчетов не принимается.

Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства произвести доплату за фактическое увеличение общей проектной площади Объекта долевого строительства до дня подписания Акта-приема передачи.

3.6. В случае уменьшения фактической общей площади Объекта долевого строительства по данным организации, осуществляющей кадастровую деятельность, или кадастрового инженера, на 0,5 кв.м. включительно и более, по сравнению с общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную как произведение цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства, согласованной в п. 3.2 настоящего раздела, и разницы между фактической общей площадью Объекта долевого строительства, по результатам обмеров с включением площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом, и общей проектной площадью Объекта долевого строительства, при условии перечисления Застройщику денежных средств со счета эскроу Уполномоченным банком и получения Застройщиком соответствующего письменного уведомления от Участника долевого строительства с указанием банковских реквизитов Участника долевого строительства. Застройщик вправе не осуществлять какие-либо выплаты Участнику долевого строительства по Договору до получения письменного заявления Участника долевого строительства со всеми банковскими реквизитами, необходимыми для осуществления платежа.

При этом, в случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства после приемки Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства не вправе предъявлять требования к Застройщику по изменению цены Договора по причине несоответствия данных первичной инвентаризации с данными последующих обмеров Объекта долевого строительства, проведенными по заявке Участника долевого строительства.

3.7. В случаях, предусмотренных пп. 3.3, 3.5, 3.6 настоящего раздела, взаиморасчеты между Сторонами производятся в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения одной Стороной соответствующего письменного уведомления от другой стороны о необходимости погасить задолженность с учетом положений, указанных в пп.3.5, 3.6. настоящего Договора, в безналичном порядке путем перечисления на счет, указанный в таком уведомлении.

3.8. Порядок перерасчета цены Объекта долевого строительства, предусмотренный пунктами 3.5, 3.6. настоящего Договора, определен соглашением сторон и не требует дополнительного заключения сторонами соглашения об изменении Цены Договора.

3.9. За Участника долевого строительства платежи может производить третье лицо с указанием следующих данных: назначение платежа, за кого произведен взнос, номер и дата Договора. Внесение платежей за Участника долевого строительства не влечет перехода прав и обязанностей сторон по настоящему Договору.

3.10. При установлении окончательной цены Договора определение «общая площадь жилого помещения», данное в п.5 ст.15 Жилищного Кодекса Российской Федерации, иные понятия площади Объекта долевого строительства, не соответствующие установленному пунктом 1.4.2. настоящего Договора определению, применению не подлежат.

**4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

 4.1.2. Вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

4.1.3. В случае, если строительство (создание) дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства. К Акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации квартиры и/или нежилого помещения.

4.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию дома.

4.1.6. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания) - разрешение на ввод в эксплуатацию дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и Акт приема-передачи.

**4.2. Участник долевого строительства обязуется:**

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.4 настоящего Договора, произвести оплату по настоящему Договору.

4.2.2. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче - приступить к приемке Объекта долевого строительства, в указанный срок осмотреть Объект долевого строительства с участием представителя Застройщика, подписать Акт осмотра Объекта долевого строительства и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или дома немедленно заявить об этом Застройщику в порядке, предусмотренном инструкцией по эксплуатации квартиры и/или нежилого помещения, переданной Участнику долевого строительства Застройщиком.

4.2.4. Самостоятельно нести расходы по государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.5. До приобретения права собственности на Объект долевого строительства не производить никаких перепланировок и (или) переоборудования без письменного разрешения Застройщика.

4.2.6. Своевременно являться по уведомлениям Застройщика для решения организационных вопросов по исполнению настоящего Договора.

4.2.7. В случае, если Участник долевого строительства уклоняется от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок, либо отказывается от принятия Объекта долевого строительства, за исключением случая, указанного в п.8.4 настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты на оплату за содержание Объекта долевого строительства и коммунальные услуги, соразмерно площади Объекта долевого строительства, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления Застройщиком требования о компенсации соответствующих затрат. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком, безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика

4.2.8. Нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества дома, соразмерно доле в праве общей долевой собственности на это имущество, для чего Участник долевого строительства обязуется заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию дома, прилегающей территории, а в случае не заключения с эксплуатирующей организацией вышеуказанных договоров – компенсировать Застройщику его расходы по содержанию Объекта долевого строительства, общего имущества в Объекте строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления Застройщиком требования об оплате соответствующих расходов.

4.2.9. После подписания Акта приема-передачи либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, в соответствии с условиями Договора, и до выбора способа управления жилым домом, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, оплачивать плату за Объект долевого строительства и коммунальные услуги организации, с которой Застройщик заключил договор временного управления домом, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

При этом обязательство, указанное в настоящем пункте Договора, понимается как возникшее из Договора и принятое Участником долевого строительства.

4.2.10. Совершить действия по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы (либо возместить Застройщику) по государственной регистрации в установленном законом порядке.

После проведения государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства предоставить Застройщику выписку из ЕГРН, подтверждающую возникновение права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.2.11. Участник долевого строительства при эксплуатации квартиры и/или нежилого помещения обязан соблюдать требования инструкции по эксплуатации квартиры и/или нежилого помещения, переданной ему Застройщиком, в том числе не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров на фасаде дома в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией, а также размещать на фасаде/крыше и иных наружных конструкциях дома антенны и иные внешние/навесные элементы, не предусмотренные проектом.

**5. ПРАВА СТОРОН**

**5.1. Застройщик вправе:**

5.1.1. Вносить изменения в проектную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.1.2. Самостоятельно вносить в проект дома и/или Объекта долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства дом и Объект долевого строительства будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующим нормативам.

5.1.3. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п.4.2.2 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п.8.4 настоящего Договора) Застройщик, по истечении двух месяцев со дня окончания срока приемки, предусмотренного настоящим Договором, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства может быть составлен Застройщиком в случаях, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства, или его законным представителем, Уведомления о завершении строительства, либо возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу, или в случае если Участник долевого строительства уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения. Обязательства Застройщика считаются исполненными в полном объеме с даты подписания Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной или умышленной гибели Объекта долевого строительства, а также ответственность за сохранность выполненных работ, установленных приборов и конструкций признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче. Кроме того, со дня составления одностороннего Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, к Участнику долевого строительства переходит обязанность самостоятельно нести расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе, включая содержание придомовой территории.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, Участнику долевого строительства заказным письмом направляется уведомление о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одностороннего Акта приема-передачи, инструкции по эксплуатации квартиры и/или нежилого помещения.

5.1.4. До полного исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору, с учетом положений, указанных в пп.3.5, 3.6. настоящего Договора, Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства и не несет ответственность за просрочку передачи Объекта долевого строительства, установленную Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.1.5. Без согласования с Участником долевого строительства привлекать инвестиционные средства, передавать, переоформлять, уступать, отчуждать наружные инженерные сети и сооружения, созданные не за счет средств Участников долевого строительства.

5.1.6. Вместо стандартов и (или) сводов правил, включенных в перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (ч. 7 ст. 6 Федерального закона № 384-ФЗ), по своему усмотрению, применять стандарты организаций и/или иные документы, в том числе проектную документацию, для оценки соответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов.

**5.2. Участник долевого строительства вправе:**

5.2.1. Знакомиться со всеми документами, касающимися деятельности Застройщика по строительству Объекта долевого строительства, в том числе, указанными в п.1.2 настоящего Договора.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае необоснованного уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии со ст.405 Гражданского кодекса РФ, Застройщик освобождается от ответственности за просрочку передачи Объекта долевого строительства на период действия просрочки со стороны Участника долевого строительства. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

 Застройщик не несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством, за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду невнесения Участником долевого строительства на счет эскроу к установленному сроку передачи Объекта долевого строительства полной цены настоящего Договора.

6.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) [ключевой](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12453/) ставки Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки. Если Участник долевого строительства является гражданином, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.4. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) [ключево](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12453/)й ставки Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.5. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению Застройщику расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства, соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте долевого строительства.

**7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи жилого/нежилого помещения в Объекте строительства.

7.4. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, если иное специально не предусмотрено пунктом 7.5 настоящего раздела.

7.5. Участник долевого строительства, являющийся гражданином, вправе также по своему усмотрению требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства. Такое право Участника долевого строительства - гражданина возникает и реализуется в порядке части 5 статьи 18 и иных положений Закона РФ от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей» при условии обращения Участника долевого строительства непосредственно к Застройщику (или уполномоченному им лицу с учетом пункта 7.6 настоящего раздела) с требованием о проведении экспертизы Объекта долевого строительства за счет Застройщика. Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы по оплате проведения экспертизы Объекта долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления Застройщиком требования о возмещении таких расходов в случае неподтверждения экспертизой наличия в Объекте долевого строительства недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

7.6. В порядке части 1 статьи 313 Гражданского кодекса Российской Федерации Застройщик вправе возложить обязанности по рассмотрению и урегулированию обращений (претензий) Участника долевого строительства по качеству Объекта долевого строительства (далее – гарантийные обязательства) от имени и за счет Застройщика на третье лицо (Агента) при условии, что Застройщик:

- сохраняет свою ответственность за исполнение таких обязательств третьим лицом,

- уведомил Участника долевого строительства о таком третьем лице, его адресе и контактном телефоне, режиме работы не менее 24 часов в неделю в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства и (или) в инструкции по эксплуатации квартиры и/или нежилого помещения и (или) на официальном сайте Застройщика, указанном в пункте 1.2 настоящего Договора,

- и обеспечил нахождение уполномоченного представителя Агента в месте нахождения организации, осуществляющей управление домом.

7.7. Участник долевого строительства при реализации в судебном порядке своих прав, предусмотренных пунктом 7.5 настоящего раздела, обязан действовать добросовестно и разумно. Требование Участника долевого строительства к Застройщику об уменьшении цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства, заявленное в течение гарантийного срока, признается злоупотреблением правом, если результатами экспертизы будет подтверждено, что характер недостатка Объекта долевого строительства, на который ссылается Участник долевого строительства, таков, что он не мог быть не выявлен им до подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию дома не позднее срока, предусмотренного в п.2.2 настоящего Договора.

8.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.5.1.3 настоящего Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, установленный Договором, если уведомление о завершении строительства дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче было направлено Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), даже в случае, если Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Объекта долевого строительства.

8.4. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в Договоре, и отказаться от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.7.4 настоящего Договора.

Участник долевого строительства имеет право отказаться от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства только в случае выявления существенных недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования и могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки), при составлении совместно с представителем Застройщика согласованного двустороннего акта (далее – Акт осмотра) с указанием исчерпывающего перечня недостатков и сроков их устранения. Участник долевого строительства обязан подписать такой Акт осмотра совместно с представителем Застройщика в день осмотра.

Не относятся к существенным недостаткам (недостаткам, который делают Объект долевого строительства непригодным для использования), в том числе, но не ограничиваясь:

- недостатки отдельных элементов и фурнитуры встраиваемых конструкций (окон, дверей, элементов застекления балконов, лоджий, фасадов и иных аналогичных конструкций) и иных аналогичных элементов;

- недостатки, устранение которых возможно без несоизмеримых финансовых затрат и/или значительного времени на устранение. При этом под несоизмеримыми финансовыми затратами понимаются затраты, превышающие 10% от стоимости Объекта долевого строительства по настоящему Договору, а под значительным временем – минимально необходимое время на устранение недостатков, превышающее 35 дней;

- недостатки общего имущества дома, если они не связаны с нарушением обязательных к применению технических регламентов, стандартов, строительных норм и правил, непосредственно не делают объект долевого строительства непригодным для использования по назначению или не препятствуют свободному доступу в Объект долевого строительства.

Стороны договорились, что, в связи с тем, что такие недостатки не являются существенными, не делают Объект долевого строительства непригодным к использованию и являются устранимыми без несоразмерных финансовых затрат и времени, они не могут учитываться при оценке соответствия Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и не могут являться основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

После устранения недостатков, указанных в Акте осмотра, Участник долевого строительства обязуется явиться для повторного осмотра Объекта долевого строительства, подписания акта об устранении недостатков (далее – Акт об устранении недостатков) совместно с Застройщиком и принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 3 (трех) календарных дней с даты получения уведомления об устранении недостатков и необходимости принять Объект долевого строительства, отправленного Застройщиком одним из следующих способов: посредством электронной почты, почтовым отправлением, смс-оповещением, WhatsApp, Telegram.

Последующая приемка Объекта долевого строительства Участником долевого строительства проводится по перечню недостатков и замечаний, указанных в Акте осмотра. Какие-либо дополнительно выявленные при повторном осмотре Объекта долевого строительства недостатки, не указанные в Акте осмотра, не являются основаниями для отказа в приемке Объекта долевого строительства и не подписания Акта приема-передачи. В случае, если в указанный срок Участник долевого строительства не подпишет Акт об устранении недостатков, работы по устранению недостатков считаются принятыми Участником долевого строительства без замечаний. Застройщик подписывает Акт об устранении недостатков в одностороннем порядке, который имеет обязательную силу для Участника долевого строительства, и имеет право составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.

Подписанный в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, Акт об устранении недостатков подтверждает факт выполнения Застройщиком требования Участника долевого строительства об устранении недостатков.

Замечания, предъявленные по истечении срока, указанного в п. 4.2.2 настоящего Договора, а также замечания, являющиеся дополнительными к предъявленным ранее и устраненным Застройщиком, не являются основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийных обязательств в соответствии с разделом 7 настоящего Договора. Принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства не освобождает Застройщика от обязанности по устранению выявленных недостатков, если иное не следует из пунктов 4.2.11 и (или) 7.7 настоящего Договора.

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемый Сторонами при отсутствии требования Участника долевого строительства о составлении акта о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям, указанным в Договоре, или после исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.7.4 настоящего Договора, должен содержать прямую запись следующего содержания: «Качество Объекта долевого строительства соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Стороны на дату подписания настоящего Акта претензий друг к другу не имеют».

В случае если Участником долевого строительства не предъявлены какие-либо обоснованные замечания по недостаткам, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, в сроки, установленные п. 4.2.2 Договора, Застройщик вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с момента составления которого обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считаются исполненными. При этом обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск его случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта приема-передачи, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

**9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Изменение и (или) расторжение Договора оформляется путем подписания сторонами дополнительного соглашения в виде единого документа, подлежащего государственной регистрации.

9.2. Изменение настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается.

9.3. Одностороннее расторжение настоящего Договора допускается в случаях, предусмотренных законодательством РФ. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При этом договор счета эскроу прекращается.

Если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 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»

При наступлении оснований для возврата Участнику 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 Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

9.4. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года №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 от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается при наличии письменного согласия Застройщика, и в случае, если такое иное лицо не является гражданином, - не влечет передачу такому иному лицу прав Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 7.5 настоящего Договора.

Стороны признают, что личность Кредитора – Участника долевого строительства имеет существенное значение для должника – Застройщика, в связи с чем, получение согласие должника – Застройщика на уступку кредитором – Участником долевого строительства требований из этих обязательств является обязательным.

10.2. В случае невнесения (неполного внесения) Участником долевого строительства цены Договора на счет эскроу уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несут Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления Застройщиком Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.

 10.4. Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить Застройщика об уступке права требования на Объект долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки прав требования и передать Застройщику один подлинный экземпляр договора уступки права требования и Выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую факт государственной регистрации договора уступки прав требования. В случае если Участник не исполнил свою обязанность по предоставлению оригинала договора об уступке и Выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую факт государственной регистрации договора уступки прав требования, Застройщик имеет право исполнить настоящий Договор в адрес первого Участника долевого строительства, в том числе при условии получения от Застройщика предварительного согласия на уступку прав.

 10.5. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе, в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации договора, на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору, иному лицу переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и ПАО Сбербанк (Эскроу-агентом).

10.6. Не допускается уступка прав требований по неустойке, возмещения причиненных убытков сверх неустойки и иным штрафным санкциям по настоящему Договору без уступки основного обязательства по настоящему Договору. Несоблюдение данного условия влечет недействительность договора уступки.

**11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Сторона несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли:

* явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности;
* пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон;
* нормативные и ненормативные акты органов власти Российской Федерации, Республики Башкортостан и местного самоуправления, а также иностранных государств, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора (далее – нормативные акты) с учетом пунктов 11.3 – 11.4 настоящего Договора;
* забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты;
* и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны безусловно относят такие нормативные акты (включая, но не ограничиваясь), которые приняты после заключения Сторонами настоящего Договора и:

а) вводят на территории Российской Федерации или в соответствующей местности (с учетом пункта 11.4 настоящего Договора) в соответствии с федеральными конституционными законами военное или чрезвычайное положение;

б) вводят на территории Российской Федерации или в соответствующей местности (с учетом пункта 11.4 настоящего Договора) ограничения в связи с санитарно-эпидемиологической ситуацией (обстановкой),

в) ограничивают возможность поставки в место строительства дома строительных материалов, узлов, конструкций, оборудования, предусмотренных проектной документацией на дом (далее – значимые материалы), в том числе в части материалов иностранного происхождения – в результате применения международных экономических санкций как со стороны соответствующего иностранного государства, так и Российской Федерации, и независимо от того, связаны ли такие санкции с ограничением ввоза товаров в Российскую Федерацию и (или) проведения оплаты за них (с учетом пункта 11.5 настоящего Договора).

11.4. Под соответствующей местностью в пункте 11.3 настоящего раздела понимается:

а) для обеих сторон – местность, включающая место строительство дома;

б) для Участника долевого строительства – также местность, в которой он фактически находится на дату получения им уведомления Застройщика в соответствии с пунктом 13.5 настоящего Договора, если обстоятельство непреодолимой силы, действующее в этой местности, препятствует Участнику долевого строительства прибыть в место строительства дома для приемки Объекта долевого строительства и (или) разрешения иных организационных вопросов (согласно пунктам 4.2.2 и 4.2.6 настоящего Договора);

в) для Застройщика – место деятельности производителя значимых материалов, даже если Застройщик и (или) подрядчик строительства осуществляют их закупку не у непосредственного производителя. Ссылаясь на действие обстоятельства непреодолимой силы по данному основанию, Застройщик должен обосновать срок его действия, исходя из разумного срока замены значимых материалов посредством изменения проектной документации на дом в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации.

11.5. Застройщик вправе ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы, действующие как для него самого, так и для подрядчика (подрядчиков) строительства жилого дома, если подрядчик (подрядчики) строительства предварительно уведомил Застройщика о возникновении на их стороне соответствующего обстоятельства непреодолимой силы.

11.6. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.7. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.8. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств непреодолимой силы известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

11.9. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному соответствующим компетентным органом (организацией), за исключением общеизвестных фактов, информация о которых опубликована в средствах массовой информации.

**12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

12.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента такой регистрации и действует до полного надлежащего исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

12.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

12.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

13.2. 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.

13.3. 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.

13.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем обмена письменными сообщениями (претензиями). Сторона, получившая письменное сообщение (претензию) от другой стороны, должна ответить на нее в письменной форме в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения, если иной срок рассмотрения отдельных требований не предусмотрен действующим законодательством РФ.

13.5. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.

13.6. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.7. Все уведомления, извещения, сообщения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером или заказным отправлением с описью вложения по адресам сторон, указанным в разделе 14 настоящего Договора, а также одним из следующих способов: посредством электронной почты, смс-оповещения, WhatsApp, Telegram, по данным указанным в разделе 14 настоящего Договора.

Все уведомления, извещения, сообщения считаются доставленными и в тех случаях, если они поступили лицу, которому они направлены (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не были ему вручены или адресат не ознакомился с ними. Сообщение считается доставленным и в том случае, если адресат уклонился / не обеспечил получение от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения.

В случае изменения фактического адреса проживания (регистрации), а также в случае изменения любых сведений, предусмотренных разделом 14 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика в письменной форме в течение 3 (трех) рабочих дней с момента изменения указанных сведений. Участник долевого строительства несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресу, указанному в разделе 14 настоящего Договора. Сообщения, доставленные по названным адресам, считаются полученными, даже если соответствующее лицо фактически не проживает (не находится) по указанному адресу.

13.8. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, 1 (один) экземпляр – Участнику долевого строительства, 1 (один) экземпляр – Застройщику и 1 (один) экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.9. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства даёт согласие на обработку (включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) персональных данных Участника долевого строительства в целях исполнения (обеспечения исполнения) Договора Застройщиком, Эскроу-агентом и иными лицами, а также дает согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных управляющей организации, осуществляющей управление Объекта долевого строительства, и третьими лицами, имеющим договорные отношения с Застройщиком, ввиду исполнения Застройщиком своих обязанностей по Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящее согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (пяти) лет с даты подписания Акта приема-передачи. В случае уступки прав по настоящему Договору, расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (пяти) лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

13.10. Любые правоотношения Сторон, выходящие за рамки настоящего Договора, даже если они связаны с Объектом долевого строительства (его улучшением, дооборудованием, страхованием и т. п.), регулируются отдельными договорами (соглашениями), которые могут быть заключены между Сторонами. Такие отдельные договоры (соглашения) ни при каких обстоятельствах не могут толковаться в качестве дополнительных соглашений к настоящему Договору. Стороны исполняют такие отдельные договоры и несут ответственность по ним вне всякой связи с настоящим Договором.

13.11. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Строительное управление – 7» (ООО «СЗ СУ-7»)**

ИНН 0274969929 КПП 027401001 ОГРН 1210200056329

Юр. адрес: 450077, РБ, г. Уфа, ул. Октябрьской революции, д.27Б, пом.1/1

Почтовый адрес:450096, РБ, г. Уфа, ул. Шафиева, д.23

Р/с № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

К/сч № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства:**

**ПОДПИСИ СТОРОН**:

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** **ООО «СЗ СУ-7»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ (подпись) М.П. |  **Участник долевого строительства**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/** (подпись) |

**Приложение № 1**

к договору участия в долевом строительстве № 8М-8/\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ г.

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

*На жилое помещение:*

***Квартира №\_\_\_, общей проектной площадью – \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, в том числе жилой проектной площадью – \_\_\_\_ кв.м, количество комнат – \_, расположенная на \_ этаже, секция \_ многоквартирного жилого дома***

*На нежилое помещение:*

***Нежилое помещение №\_\_\_, общей проектной площадью – \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, расположенное на \_ этаже, секция \_ многоквартирного жилого дома***

**ПОДПИСИ СТОРОН**:

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** **ООО «СЗ СУ-7»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ (подпись) М.П. |  **Участник долевого строительства:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 2**

к договору участия в долевом строительстве № 8М-8/\_- от \_\_\_\_\_\_\_ г.

**ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

*(жилых помещений)*

1. Стены: штукатурка бетонных и кирпичных поверхностей стен помещений жилого помещения гипсовыми или цементными строительными смесями, поверхности перегородок – гипсовыми смесями. В местах утепления стен лоджий (балконов, террас) минераловатным утеплителем производится нанесение защитного цементного слоя.

2. Окна жилого помещения, выходящие на фасад - ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом. Остекление холодных лоджий - одинарное стекло. Застройщик вправе выбрать вариант отделки откосов оконных проемов по своему усмотрению (цементная штукатурка, отделка пластиковыми панелями, гипсокартон). Подоконники не устанавливаются. Оконно-дверная конструкция ограждающая комнату от лоджии – ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом. Отделка между стеной и конструкциями ПВХ (витражи и балконы) не выполняется.

3. Отделка потолков жилого помещения не производится.

4. Поверх звукоизоляционного слоя в отапливаемых помещениях жилого помещения выполняется цементно-песчаная стяжка с использованием фиброволокна, согласно ТУ №43.99.40-001-15519564-2021 и СТО №15519564-001-2021. Прочность на сжатие подтверждается протоколами лаборатории по испытаниям образцов, изготовленных до начала схватывания смеси в процессе ее укладки.

5. Отделка (штукатурка откосов) в местах установки межкомнатных дверей (дверных проемов) не производится.

6. Устанавливается входная дверь – металлическая с дверным замком.

7. Монтаж системы электроснабжения выполняется с установкой выключателей, розеток и электросчетчика. Установка ламп накаливания осуществляется в одном санузле и прихожей. Светильники и патроны в помещениях жилого помещения не устанавливаются. Производитель приборов учёта и автоматических выключателей в эл.щитке может отличаться от рекомендованных проектом, без ухудшения технических требований. Звонок электрический с кнопкой не устанавливается. Электроплита не устанавливается. Розетка для электрической плиты не устанавливается.

8. Система отопления: отопительные приборы устанавливаются из расчёта необходимой тепловой мощности, предусмотренной проектом. Производитель приборов отопления и теплосчётчиков может отличаться от рекомендованных проектом.

9. Сантехническое оборудование (ванна, унитаз, мойка, смесители, полотенцесушители водяной или электрический) не устанавливаются. Для подключения электрического полотенцесушителя устанавливается электрическая розетка.

10. Горизонтальная разводка систем водоснабжения и водоотведения внутри жилого помещения не выполняется.

11.Межкомнатные двери не устанавливаются, натяжные потолки не выполняются.

12.Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в проект в части замены материалов и оборудования: инженерных систем (отопления, вентиляции, ХВС и ГВС), фасадных систем, малых архитектурных форм, благоустройства, материалов и типов оконных конструкций, витражей в соответствии с действующими нормами.

**Участник долевого строительства ознакомлен со следующими стандартами организации и техническими условиями и выражает свое согласие на их применение**:

1. Стандарт организации СТО №15519564-001-2021 «Работы по устройству цементно-песчаной стяжки полов жилых зданий из «полусухого» раствора, армированного полипропиленовой фиброй» от 13.09.2021 года.
2. Технические условия ТУ №43.99.40-001-15519564-2021 «Работы по устройству цементно-песчаной стяжки полов жилых зданий из «полусухого» раствора, армированного полипропиленовой фиброй» от 13.09.2021 года.

**ПОДПИСИ СТОРОН**:

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** **ООО «СЗ СУ-7»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ (подпись) М.П. |  **Участник долевого строительства:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 2**

к договору участия в долевом строительстве № 8М-8/\_- от \_\_\_\_\_\_\_ г.

**ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

*(нежилых помещений)*

1. Стены: штукатурка бетонных и кирпичных поверхностей стен помещений нежилого помещения гипсовыми или цементными строительными смесями, поверхности перегородок – гипсовыми смесями.

2. Окна нежилого помещения, выходящие на фасад - ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом. Застройщик вправе выбрать вариант отделки откосов оконных проемов по своему усмотрению (цементная штукатурка, отделка пластиковыми панелями, гипсокартон). Подоконники не устанавливаются.

3. Отделка потолков нежилого помещения не производится.

4. Поверх звукоизоляционного слоя в отапливаемых помещениях нежилого помещения выполняется цементно-песчаная стяжка с использованием фиброволокна, согласно ТУ №43.99.40-001-15519564-2021 и СТО №15519564-001-2021. Прочность на сжатие подтверждается протоколами лаборатории по испытаниям образцов, изготовленных до начала схватывания смеси в процессе ее укладки.

5. Отделка (штукатурка откосов) в местах установки дверных проемов не производится.

6. Вход - устанавливается витраж индивидуальный из алюминиевого профиля с однокамерным стеклопакетом.

7. Монтаж системы электроснабжения выполняется с установкой выключателей, розеток и электросчетчика. Установка ламп накаливания осуществляется в одном санузле. Светильники и патроны в помещениях нежилого помещения не устанавливаются. Производитель приборов учёта и автоматических выключателей в эл.щитке может отличаться от рекомендованных проектом, без ухудшения технических требований.

8. Система отопления: отопительные приборы устанавливаются из расчёта необходимой тепловой мощности, предусмотренной проектом. Производитель приборов отопления и теплосчётчиков может отличаться от рекомендованных проектом.

9. Сантехническое оборудование (ванна, унитаз, мойка, смесители, полотенцесушители водяной или электрический) не устанавливаются. Для подключения электрического полотенцесушителя устанавливается электрическая розетка.

10. Горизонтальная разводка систем водоснабжения и водоотведения внутри нежилого помещения не выполняется.

11.Межкомнатные двери не устанавливаются, натяжные потолки не выполняются.

12.Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в проект в части замены материалов и оборудования: инженерных систем (отопления, вентиляции, ХВС и ГВС), фасадных систем, малых архитектурных форм, благоустройства, материалов и типов оконных конструкций, витражей в соответствии с действующими нормами.

**Участник долевого строительства ознакомлен со следующими стандартами организации и техническими условиями и выражает свое согласие на их применение**:

* + - 1. Стандарт организации СТО №15519564-001-2021 «Работы по устройству цементно-песчаной стяжки полов жилых зданий из «полусухого» раствора, армированного полипропиленовой фиброй» от 13.09.2021 года.
			2. Технические условия ТУ №43.99.40-001-15519564-2021 «Работы по устройству цементно-песчаной стяжки полов жилых зданий из «полусухого» раствора, армированного полипропиленовой фиброй» от 13.09.2021 года.

**ПОДПИСИ СТОРОН**:

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** **ООО «СЗ СУ-7»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ (подпись) М.П. |  **Участник долевого строительства:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |