**ДОГОВОР №\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

**многоквартирного жилого дома**

**г. Стерлитамак РБ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2024 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Новое Время»**, в лице директора Гареева Нияза Салиховича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«*Застройщик*»**, с одной стороны,

и **гр.** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e-mail\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **«*Участник долевого строительства*»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«*Стороны*»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

# Предмет договора

* 1. По настоящему договору *Застройщик* обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) ***Многоквартирный жилой дом № 5А в микрорайоне 4А Западный в г. Стерлитамак Республики Башкортостан*** (строительный адрес), (далее - ***Дом***) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию *Дома* передать *Участнику долевого строительства* объект долевого строительства (далее - ***Квартиру***) в этом *Доме*, а *Участник долевого строительства* обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять *Квартиру* при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию *Дома*.

*Дом* расположен на земельном участке с кадастровым номером **02:56:050108:2903**общей площадью 8100 м².

* 1. После ввода *Дома* в эксплуатацию *Участник долевого строительства* приобретает право на получение в собственность *Квартиры*, со следующими характеристиками:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Условный номер квартиры | Кол-во комнат | Общая проектная площадь  кв.м. | Жилая проектная площадь  (площадь жилых комнат)  кв.м. | Проектная площадь помещений вспомогательного использования  кв.м. | Проектная площадь лоджий с коэф.0,5 | Этаж |
|  |  |  |  |  |  |  |

Общая проектная площадь *Квартиры*определена по проектной документации с учетом площади лоджий, балконов с применением коэффициента.

Характеристика *Квартиры*, в соответствии с проектной документацией, в том числе план, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже, назначении жилого помещения, об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, а также дополнительные сведения по зданию и жилому помещению (далее - основные характеристики жилого помещения) указаны в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Характеристики *Квартиры* являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Площади *Квартиры* уточняются по данным технической инвентаризации. *Участник долевого строительства* уведомлен, по результатам государственного кадастрового учета объекта долевого строительства общая площадь *Квартиры* будет указана в кадастровом паспорте без учета площадей балконов, лоджий, веранд и террас. *Стороны* согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади *Квартиры* при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода дома в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей *Квартиры* без учета балконов, лоджий, террас в Органе регистрации прав, не является основанием для возврата денежных средств *Участнику долевого строительства* и изменения порядка проведения взаиморасчетов между *Сторонами*, установленного Договором.

* 1. По завершению строительства *Дома*, сдаваемая общая проектная площадь *Квартиры*, может иметь отклонения от общей проектной площади указанной в п. 1.2. настоящего Договора.

В случае изменения общей проектной площади по результатам окончательных обмеров, произведенных организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию, менее чем на 5%, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, перерасчет цены договора, возврат либо доплата денежных средств *Сторонами* не производится.

При этом в случае изменения общей проектной площади по результатам окончательных обмеров более чем на 5% как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, доплата либо возврат денежных средств производится из расчета площади, превышающей установленную 5% (пятипроцентную) погрешность.

* 1. Правовой основой для заключения договора являются:
* Федеральный закон РФ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. (далее по тексту – Закон)
* Договор аренды земельного участка № 167-20-59зем, выдан 01.10.2020 г.
* Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка № 167-20-59зем от 01.10.2020 г., выдано 10.06.2022 г.
* Договор переуступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка № ФРТ-06/4071-22, выдан 08.12.2022 г.., номер государственной регистрации: 02:56:050108:2903-02/142/2022-10
* Договор переуступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка № 167-20-59 зем от 01.10.2020, № б/н, выдан 26.12.2022 г.
* Проектная декларация, размещенная на сайте наш.дом.рф
  1. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.
  2. Право собственности на *Квартиру*, указанную в п. 1.2. договора, возникает у *Участника долевого строительства* с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав.
  3. *Квартира* подлежит передаче *Участнику долевого строительства* с черновой отделкой. Состав отделочных работ, а также требования к отделке *Квартиры* согласованы *Сторонами* в Приложении № 1 к Договору.
  4. Застройщик гарантирует, что *Квартира*, указанная в п.1.2. настоящего Договора, не заложена, в споре и под запретом (арестом) не состоит, не обременена правами третьих лиц, включая залог, иные права и ограничения, аналогичный договор на вышеуказанную *Квартиру* ни с кем более не заключен, за исключением основания, предусмотренного п. 1.9. настоящего Договора.
  5. Настоящим *Участник долевого строительства* извещен о том, что для целей финансирования строительства Многоквартирного жилого дома *Застройщиком* привлечены кредитные средства, предоставленные Башкирским отделением № 8598 ПАО Сбербанк соответствии с условиями кредитования, права аренды на земельный участок, на котором ведется строительство *Дома*, указанного в п. 1.1. настоящего договора, а также имущественные права на строящиеся площади в *Доме* будут находиться в залоге у Башкирского отделения №8598 ПАО «Сбербанк».

1. **Срок передачи Застройщиком Квартиры**

**участнику долевого строительства**

* 1. Предполагаемый срок окончания строительства– III квартал 2026 г.
  2. Окончательный срок завершения строительства определяется Разрешением на ввод *Дома* в эксплуатацию.
  3. Срок передачи *Квартиры Участнику долевого строительства* не позднее – 30.03.2027 г.
  4. В случае, если строительство *Дома* не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, *Застройщик* не позднее, чем за два месяца до истечения срока передачи *Квартиры* направляет *Участнику долевого строительства* предложение об изменении срока передачи *Квартиры.*
  5. Изменение срока передачи *Квартиры* оформляется дополнительным соглашением в порядке, установленном законодательством.

1. **Цена договора, сроки и порядок ее уплата**
   1. Цена Договора по соглашению с *Участником долевого строительства* определена, как сумма денежных средств, подлежащих уплате *Участника долевого строительства Застройщику* на возмещение затрат на строительство *Квартиры* и на оплату услуг *Застройщика* и составляет сумму **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей**.
   2. Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в случае, предусмотренном п. 1.3. настоящего Договора.
   3. Оплата производится *Участником долевого строительства* после государственной регистрации настоящего Договора следующим образом:

- за счет собственных средств денежная сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** подлежит оплате *Участником долевого строительства* не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

* 1. Оплата *Участником долевого строительства* денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится на специальный эскроу-счет, открываемый в **ПАО Сбербанк (Эскроу-агент)** для учета и блокирования денежных средств, полученных *Эскроу-агентом* от являющегося владельцем счета *Участника долевого строительства* (**Депонента**) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях 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: 117312, г. Москва, ул.Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских.

**- Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Новое Время».**

**- Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО);**

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

**- Срок условного депонирования средств** 6 (шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

* 1. Обязательства *Участника долевого строительства* по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора.
  2. При наступлении оснований для возврата *Участнику долевого строительства* денежных средствсо 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.
  3. Оплата по Договору может быть внесена *Участником долевого строительства* досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае нарушения порядка и сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором (в частности перечисления *Застройщику* денежных средств в счет оплаты по Договору ранее его государственной регистрации, перечисление денежных средств за третье лицо без предоставления документов-оснований и т.д. ), *Участник долевого строительства* обязуется возместить *Застройщику* все фактически понесенные *Застройщиком* убытки, возникшие вследствие указанных нарушений (в том числе банковскую комиссию за возврат *Участнику* *долевого строительства* или иному Плательщику денежных средств; наложенных на *Застройщика* за данные нарушения штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от *Застройщика* соответствующего требования.

1. **Права и обязанности сторон**
   1. *Участник долевого строительства* обязан:
      1. Своевременно и в полном объеме предоставлять денежные средства в соответствии с условиями настоящего договора, а также осуществить все необходимые действия и формальности с *Эскроу-агентом* в целях создания возможности внесения депонируемой суммы на счет эскроу. По требованию *Застройщика* предоставить платежные документы, подтверждающие оплату цены договора (внесение денежной суммы на счет эскроу).
      2. После получения уведомления от *Застройщика* осмотреть и принять *Квартиру* в соответствии с условиями настоящего договора.
      3. До государственной регистрации права собственности на *Квартиру*, без разрешения *Застройщика*, не производить никаких перестроек в *Квартире* (перепланировок, снос либо установка стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.), не производить установку дополнительного оборудования, в т.ч. дополнительной металлической двери в *Квартиру* и на лестничную площадку.
      4. В случае аварии внутренних, тепло, энерго – и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам других *Участников долевого строительства*) принимать все необходимые меры по устранению ущерба и их последствий за свой счет.
      5. В случае изменения адреса, персональных и контактных данных, указанных в договоре, сообщить об этом письменно *Застройщику* не позднее 10 (десяти) дней с момента изменения.
      6. Совместно с *Застройщиком* подать на государственную регистрацию настоящий договор с приложением всех необходимых документов в установленном законом порядке в течение 5 рабочих дней с момента подписания договора.
      7. Исполнить принятые на себя обязательства в полном объеме и надлежащим образом.
      8. *Участник долевого строительства* извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, *Дом* эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе *Дома* в эксплуатацию.

*Участник долевого строительства* обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание *Дома*. *Участник долевого строительства* обязуется письменно согласовывать с организацией, осуществляющей функции управления жилым домом замену входных дверей и оконных конструкций, а также монтирование каких-либо приборов и установок, влияющих на облик фасада жилого дома, а также соблюдать регламент проведения строительно-отделочных работ.

* 1. *Участник долевого строительства* вправе:
     1. Получать от *Застройщика* информацию о ходе строительных работ.
  2. *Застройщик* обязуется:
     1. Оказывать на основании настоящего договора свои услуги, исполнять обязанности, осуществлять права и нести ответственность в объеме, предусмотренном действующими строительными нормами и иным законодательными актами, обычаями делового оборота и положениями настоящего договора на этапе подготовительных работ, при проектировании, строительстве и вводе *Дома* в эксплуатацию.
     2. Принять участие в приёмке законченного строительством и подготовленного к эксплуатации *Дома* с его инженерной инфраструктурой, а также получить Разрешениена ввод *Дома* в эксплуатацию.
     3. Передать *Участнику долевого строительства Квартиру* по акту приема-передачи на условиях настоящего договора. Лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, лифтовой холл, коридоры, технические этажи, крыша, вентканалы, помещение водомерных узлов и насосов, помещение тепловых узлов, электрощитовая, кабельное телевидение, этажные электрические счетчики, элементы благоустройства, иное оборудование и имущество, имеющееся в *Доме* и обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат участникам долевого строительства на праве обшей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.
  3. *Застройщик* имеет право:
     1. Досрочно исполнить обязательство по передаче *Участнику долевого строительства Квартиры*.
     2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других *Участников долевого строительства* и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве *Дома* в пределах, не затрагивающих долю *Участника долевого строительства*.
     3. Самостоятельно выбирать подрядчиков (субподрядчиков) для выполнения работ по строительству *Дома*, а также привлекать иные лица для исполнения обязательств по настоящему договору.
     4. Вносить изменения в проектную документацию на строительство без согласования с *Участником долевого строительства*.
     5. Вносить изменения в проектную документацию, в т.ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. *Стороны* пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего договора *Участник долевого строительства* дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом договора.
     6. Комплектовать *Квартиру* без согласия *Участника долевого строительства* строительными материалами в количестве и объеме, определяемом *Застройщиком*, для проведения работ в *Квартире*.

1. **Передача Квартиры.**
   1. Передача *Квартиры* *Застройщиком* и принятие её *Участником долевого строительства* осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту и производится после получения *Застройщиком* в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию *Дома*, при условии выполнения *Участником долевого строительства* обязательств по оплате в соответствии с пп.3.3. Договора.
   2. *Застройщик* передаёт *Квартиру* *Участнику долевого строительства* не позднее срока, предусмотренного п. 2 настоящего Договора.
   3. *Застройщик* имеет право досрочно исполнить свою обязанность по строительству *Дома* и обязанность по передаче *Квартиры Участнику долевого строительства*. Согласие *Участника долевого строительства* на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.
   4. *Застройщик* не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи *Квартиры*, направляет *Участнику долевого строительства* сообщение о завершении строительства *Дома* и о готовности *Квартиры* к передаче. В указанном сообщении *Застройщик* уведомляет *Участника долевого строительства* об обязанности приступить к принятию *Квартиры* в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения и о последствиях бездействия со стороны *Участника долевого строительства*.
   5. Сообщение направляется *Участнику долевого строительства* по адресу электронной почты, либо заказным письмом по почте с описью вложения и с уведомлением о вручении по указанному *Участником долевого строительства* почтовому адресу или вручается лично *Участнику долевого строительства* под расписку.
   6. При уклонении *Участника долевого строительства* от принятия *Квартиры* в предусмотренный п. 5.4. настоящего договора срок или при необоснованном отказе от принятия *Квартиры*, не связанном с наличием недостатков, *Застройщик* по истечении 2 (двух) рабочих дней со дня, предусмотренного п. 5.4. настоящего договора срока передачи, вправе составить односторонний акт о передаче *Квартиры*. При этом риск случайной гибели *Квартиры* и бремя его содержания признается перешедшим к *Участнику долевого строительства* со дня составления указанного одностороннего акта о передаче *Квартиры.* Указанная мера может применяться только в случае, если *Застройщик* обладает сведениями о получении *Участником долевого строительства* сообщения *Застройщика* о завершении строительства *Дома* и о готовности *Квартиры* к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе *Участника долевого строительства* от его получения, или в связи с отсутствием *Участника долевого строительства* по указанному им почтовому адресу.

Условия, предусмотренные настоящим пунктом, распространяются также на случаи досрочной передачи *Квартиры* согласно п. 5.3. договора

* 1. *Застройщик* вправе не передавать (удерживать) *Квартиру* *Участнику долевого строительства* до момента выполнения последним денежных обязательств (в том числе по уплате пеней и штрафов, если они были начислены), предусмотренных настоящим Договором и(или) действующим законодательством Российской Федерации, перед *Застройщиком*. При этом *Застройщик* освобождается как от ответственности за не передачу *Квартиры* в срок, установленный настоящим Договором, так и от штрафных санкций.
  2. *Стороны* соглашаются, что свидетельством исполнения обязательств *Застройщика*, связанных со строительством и сдачей многоквартирного *Дома*, в котором расположена *Квартира*, в эксплуатацию, качества произведенных работ, соответствия их требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, а также проектной документации является разрешение на ввод *Дома* в эксплуатацию, полученное *Застройщиком* в установленном порядке, и соглашаются с тем, что такое разрешение является достаточным подтверждением качества *Дома* для передачи его (*Дома*) *Участнику долевого строительства* в порядке, предусмотренном Договором.

1. **Гарантийный срок на объект долевого строительства**
   1. *Застройщик* обязуется передать *Участнику долевого строительства* *Квартиру*, качество которой соответствует требованиям договора, технических и градостроительных регламентов, проектной документации.
   2. Гарантийный срок на *Квартиру*, за исключением технологического и инженерного оборудования составляет 5 (пять) лет с момента передачи *Дома*.
   3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче *Квартиры* (акта осмотра).
   4. *Участник долевого строительства* вправе предъявить *Застройщику* требования в связи с ненадлежащим качеством *Квартиры* при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
   5. *Застройщик* не несет ответственности за недостатки (дефекты) *Квартиры*, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, указанных в Инструкции по эксплуатации *Дома*, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самими *Участником долевого строительства* или третьими лицами.

Не относятся к существенным недостаткам:

- недостатки отдельных элементов и фурнитуры встраиваемых конструкций (окон, дверей, элементов застекления балконов, лоджий, фасадов) 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 цены *Квартиры* по Договору, а под значительным временем – минимально необходимое время на устранение недостатков, превышающее 60 дней.

* 1. *Стороны* договорились, что, в связи с тем, что такие недостатки не являются существенными, не препятствуют началу производства отделочных работ и являются устранимыми без несоразмерных финансовых затрат и времени, они не могут учитываться при оценке соответствия *Квартиры* условиям Договора и не могут являться основанием для отказа *Участника долевого строительства* от подписания Акта приема-передачи.
  2. В рамках настоящего Договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося *Дома* и нарушением требований к качеству, производимые *Застройщиком* без согласования (уведомления) с *Участником долевого строительства* изменения в *Доме* (без ухудшения качественных характеристик) при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

1. **Ответственность сторон**
   1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) в размере, установленном действующим законодательством на момент взыскания неустойки.
   2. Неустойка по договору подлежит оплате виновной стороной за весь период неисполнения обязательства до дня фактического исполнения обязательства.
   3. *Застройщик* не несет ответственности за нарушение договорных обязательств, если это вызвано несвоевременным оформлением разрешительных документов на данный *Дом* со стороны контролирующих и уполномоченных органов.
2. **Обстоятельства непреодолимой силы**
   1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) таких как: стихийные, либо военные действия, эпидемии, повлекших за собой полное или частичное невыполнение *сторонами* обязательств по настоящему договору, *стороны* освобождаются от выполнения своих обязательств на период действия этих обстоятельств. О наступлении этих обстоятельств непреодолимой силы *Стороны* уведомляют друг друга в письменной форме со ссылкой на конкретные обстоятельства, делающие невозможным выполнение условий договора, и документальным их подтверждением.
   2. *Стороны* освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые *Участник долевого строительства* или *Застройщик* не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами.
   3. Если обстоятельства, предусмотренные п. 8.1. настоящего договора, продлятся свыше 3х месяцев, *стороны* договора должны договориться о приостановлении строительства *Дома* и *Квартиры.* Если *стороны* не придут к согласию, *сторона*, которая не затронута обстоятельствами непреодолимой силы, вправе расторгнуть договор в соответствии с действующим законодательством.
   4. Возникновение обстоятельств непреодолимой силы у подрядчиков *Застройщика* считается возникновением этих обстоятельств у *Застройщика*.
   5. Наступление форс-мажорных обстоятельств влечет безусловное увеличение срока исполнения договорных обязательств на период их воздействий.
3. **Уступка права по договору**
   1. *Участник долевого строительства* вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на *Нового участника долевого строительства*. Для перехода прав по настоящему договору *Участник долевого строительства* обязан уведомить *Застройщика*.
   2. *Участник долевого строительства* при уступке прав по договору обязан передать также все свои обязанности по договору.
   3. *Участник долевого строительства* обязан совместно с *Новым участником долевого строительства* обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав *Участник долевого строительства* обязуется передать *Застройщику* оригинал договора уступки и копию паспорта *Нового участника долевого строительства*, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты *Нового участника долевого строительства*, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав *Участник долевого строительства* и *Новый участник долевого строительства* обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о *Новом участнике долевого строительства* в договор на открытие счета эскроу.
   4. *Участник долевого строительства* обязуется при заключении договоров уступки права требования по Договору участия в долевом строительстве включать в текст Соглашения (договора) об уступке следующие условия:

«*Новые участники долевого строительства* вправе уступить свои права по Договору участия в долевом строительстве третьему лицу только при наличии уведомления об этом *Застройщика*. При этом *Новые участники долевого строительства* обязаны внести в соглашение об уступке прав (и перевода долга) условие, по которому последующая уступка прав возможна также только при наличии уведомления об этом *Застройщика* с соблюдением обязанностей, предусмотренных п. 9.1, 9.2 договора.»

* 1. Уступка *Участника долевого строительства* прав по договору допускается до момента ввода *Дома* в эксплуатацию.
  2. Соглашение (договор) об уступке подлежит государственной регистрации.
  3. *Участник долевого строительства* при уступке прав и/или переводе долга обязан предоставить *Застройщику* копию договора об уступке прав и/или переводе долга с отметкой о регистрации в едином государственном реестре недвижимости в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки.
  4. В случае если *Участник долевого строительства* не исполнили свою обязанность, предусмотренную п. 9.7. договора, *Застройщик* имеет право исполнить настоящий договор в адрес первых участников долевого строительства. Ответственность за ненадлежащие уведомление в соответствии с п. 9.7. договора несут первые участники долевого строительства самостоятельно, в т.ч. перед вторым участником долевого строительства.

# Условия действия договора

# Настоящий Договор вступает в законную силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и прекращает свое действие после полного завершения договорных обязательств между сторонами.

* 1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению *Сторон,* а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и договором.
  2. *Участник долевого строительства* вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- неисполнения *Застройщиком* обязательства по передаче *Квартиры* в срок, превышающий установленный договором срок передачи *Квартиры* на два месяца;

- в случае изменения общей площади *Квартиры* более чем на 5% (Пять процентов).

Договор считается расторгнутым со дня направления *Участнику долевого строительства* письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

* 1. *Застройщик* вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- систематического нарушения (т.е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев) *Участником долевого строительства* сроков внесения платежей в полном объеме или в части, или просрочки внесения платежа в полном объеме или в части в течение более чем два месяца;

- в иных случаях, предусмотренных договором и действующим законодательством.

* 1. Договор считается расторгнутым со дня направления *Застройщиком* письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
  2. *Застройщик* в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п.10.3. договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 10.4. договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить *Участнику долевого строительства* денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.
  3. Возврат внесенных денежных средств осуществляется *Застройщиком* по реквизитам, указанным в соответствующем заявлении *Участника долевого строительства*.

# Другие условия

* 1. Расходы на государственную регистрацию договора, дополнений и изменений к нему в полном объеме несет *Участник долевого строительства*.
  2. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из *Сторон.*
  3. В *Доме* может быть предусмотрено строительство (создание) жилых и нежилых помещений, в том числе коммерческого или иного назначения, кладовых помещений, являющихся самостоятельными объектами недвижимости, на которое предусмотрено возникновение права собственности отдельных лиц. Данные помещения не входят в состав общего имущества *Дома* и могут быть как оставлены *Застройщиком* за собой, так и реализованы им иным лицам, заключением договора-купли продажи и иными договорами. В отношении указанных помещений право общей долевой собственности у собственников в доме не возникает.
  4. Помещения в *Доме*, кроме указанных в п. 11.3. настоящего Договора, предназначенные для обслуживания более одного помещения в *Доме*, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции *Дома*, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в *Доме* за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, относятся к общему имуществу *Дома* и принадлежат в соответствии с со статьей 290 Гражданского кодекса и ст. 36 Жилищного кодекса собственникам помещений в *Доме* на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.
  5. *Участники долевого строительства* выражают свое согласие на передачу и обработку *Застройщиком* своих персональных данных в целях исполнения настоящего Договора. Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.
  6. Во всём остальном, что не урегулировано настоящим договором, *стороны* руководствуются действующим законодательством РФ и РБ.
  7. В случаях возникновения споров и разногласий по настоящему договору *стороны* примут все меры к достижению согласия путем переговоров, при не достижении согласия споры подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством.

# Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

# Текст договора прочитан лично, смысл, значение и последствия сделки понятны и соответствуют намерениям.

1. **Адреса и подписи сторон:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | | **«Застройщик»:** | | **ООО «СЗ «Новое время»** | | Юридический адрес: 453130, Республика  Башкортостан, ГО г. Стерлитамак  ул. Суханова, влд. 2Б, помещ. 3,  Почтовый адрес: 453130, Республика  Башкортостан, ГО г. Стерлитамак  ул. Суханова, влд. 2Б, помещ. 3,  ИНН 0268096602, КПП 026801001  ОГРН 1220200040312  р/с 40702810906000012250  в Башкирском отделении № 8598  ПАО Сбербанк  к/с 30101810300000000601  БИК 048073601 | | Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Н.С. Гареев | | **«Участник долевого строительства»:**  **гр.**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |