

ДОГОВОР № ПМ / 1 - 1
участия в долевом строительстве.

г. Казань

«__» _____ 2019 г.

Акционерное общество « Специализированный Застройщик «ИтильТехноСервис», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Исхакова Габдрашида Шамильевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и участник долевого строительства _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, и вместе именуемые в дальнейшем как «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем :

1. Предмет договора.

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок осуществить полный цикл строительства жилого комплекса «Первомайский» по улице Деловая, в Кировском районе г. Казани, на земельном участке площадью 8 482 квадратных метров, кадастровый номер 16:50:090513:138, состоящий из: 3-5-ти этажного, 4-х подъездного, 78-квартирного жилого дома № 1 со встроенными нежилыми помещениями общей площадью 8 232,87 кв.м.; 5-ти этажного, 3-х подъездного, 61-квартирного жилого дома № 2 со встроенными нежилыми помещениями общей площадью 6 039,30 кв.м; подземной автостоянки общей площадью 6 168,74 кв.м., класс энергоэффективности - нормальный (С); сейсмостойкость – менее 6 баллов, - (далее - **многоквартирный дом**), и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать Участнику нижеуказанный **объект долевого строительства (далее – Объект или квартира)**, по акту приёма-передачи, для последующего оформления в собственность, при выполнении Участником своих обязательств указанных в разделах 4 и 6 настоящего договора.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома с привлечением средств участников долевого строительства на основании:

- договора купли-продажи земельного участка от 10.07.2014г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 14.08.2014г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №16-16-49/049/2014-320 и №16-16-49/049/2014-321; собственность № 16:50:090513:138-16/001/2017-2 от 30.03.2017;
- Разрешения на строительство № 16-RU16301000-22-2019 выданного Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани 29.01.2019 г.;
- Проектной декларации от 26.04.2019 г., размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>;
- Заключения № 906-07/22 от 30.04.2019 года о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 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», выданного Управлением жилищной политики Исполнительного комитета Муниципального образования г. Казани.

1.3. Строительство жилого комплекса осуществляется за счет средств целевого кредита ПАО Сбербанк России по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №НЛК-85190053 от 17.04.2019г., участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в ПАО Сбербанк России, в соответствии со ст. 15.4 и ст. 15.5 № 214 – ФЗ.

1.4. Застройщик, являющийся Заказчиком строительства Объекта недвижимости, осуществляет строительство путем выполнения комплекса мероприятий по организационному, техническому, финансовому и правовому обеспечению строительства согласно проектной и нормативно-технической документации с привлечением на договорных условиях подрядных (генподрядных и субподрядных) организаций.

1.5. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Объект (квартира) свободен от прав обременения на него третьих физических и юридических лиц. После подписания настоящего Договора Застройщик обязуется не заключать аналогичные договоры, предметом которых может полностью или частично являться Объект, подлежащей передаче.

	ДОГОВОР № ПМ / 1 - 1	
--	----------------------	--

2. Определение подлежащего передаче Объекта в соответствии с проектной документацией.

2.1. После получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Участник приобретает Объект, указанный в таблице, со следующими характеристиками:

№ квартиры (условный)	№ жилого дома	№ подъезда (блок секции)	Этаж	Кол-во комнат	Общая проектная площадь (по СНиП), кв. м.	Общая проектная площадь (без учета летних помещений ст. 15 ЖК), кв. м.	жилая площадь, кв. м.
№ __	—	—	—	—	—	—	—

Общие характеристики Объекта (квартиры) и план этажа указаны в Приложении № 1. Приложение № 1 является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Строительство данного Объекта ведется Застройщиком в соответствии с проектной и нормативной документацией, действующей в РФ и РТ на дату начала строительства. Передача Участнику квартиры будет произведена без окончательной чистовой отделки, в степени готовности указанной в «Перечне основных строительных и отделочных работ по Объекту недвижимости» (Приложение № 2).

2.3. Правовой базой настоящего договора являются:

- Федеральный закон от «30» декабря 2004г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с изменениями и дополнениями; Гражданский Кодекс РФ; Земельный кодекс РФ; Жилищный кодекс РФ; Градостроительный кодекс РФ
- Иные действующие в РФ строительные нормы и правила.

3. Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику и срок завершения строительства Объекта недвижимости.

3.1. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: до « 30 » июня 2021 года.

3.2. Срок передачи Объекта Застройщиком и принятия его Участником: « 30 » сентября 2021 года.

3.3. В случае невозможности по обоснованным причинам закончить строительство дома в установленный настоящим договором срок передачи Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения установленного настоящим договором срока, направляет Участнику предложение в письменной форме, в порядке, предусмотренном п. 7.1.5. о продлении срока окончания строительства. Участник в свою очередь должен предпринять все необходимые меры к заключению и подписанию дополнительного соглашения к договору участия об изменении сроков, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения вышеуказанного уведомления.

3.4. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта, при условии выполнения Участником своих обязательств по договору.

4. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

4.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащий уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, составляет _____ (_____ тысячи _____) рублей, из расчета стоимости одного квадратного метра проектной площади равной _____ (_____ тысяч) рублей.

4.2. Проектная площадь определяется согласно СП 54.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»), как сумма площадей всех отапливаемых помещений, веранд и холодных кладовых с коэффициентом 1,0, открытых лоджий с коэффициентом 0,50 и балконов с коэффициентом 0,30.

4.3. Полная 100 % оплата стоимости по договору в размере _____ (_____) рублей производится Участником, не позднее 3-х (трех) банковских дней после даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, но не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания настоящего договора. Оплата Цены договора осуществляется путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент):

ООО _____ « _____ »

г.Казань, ул. _____, д. _____, корп. _____ пом. _____

ИНН _____ КПП _____

ОГРН _____

к/счет _____

р/счет _____

БИК _____

ИНН/КПП _____ / _____

ОГРН _____

в уполномоченном банке (эскроу-агент): _____

Адрес: _____, г. _____, ул. _____, дом _____

Почтовый адрес: _____ г. _____, ул. _____ дом _____

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

4.4. В случае нарушения Участником порядка и условий полной оплаты, установленного в 4.3. настоящего договора (неоплата или неполная оплата), цена договора (указанная в п.4.1) настоящего договора Участник подписывает с Застройщиком дополнительное соглашение об изменении цены договора, при этом стоимость 1 кв.м. определяется рыночной стоимостью, утвержденной Застройщиком на день подписания.

4.5. Денежные средства на счет эскроу вносятся после государственной регистрации настоящего договора, согласно п.4.3., на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в Проектной декларации на многоквартирный дом, но не позднее _____ г.;

4.6. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной настоящим договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.7. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав такого многоквартирного дома, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.8. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять расчеты по договору до момента государственной регистрации данного договора.

4.9. Стоимость полностью оплаченных Участником площадей, в вышеуказанный договором срок, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.10. Окончательная фактическая площадь определяется в передаваемом объекте долевого строительства на основании данных технической инвентаризации. Если отклонение фактической общей площади объекта долевого строительства от проектной площади превышает 1,0 квадратный метр, то Стороны осуществляют перерасчет Цены договора: производят возврат, либо дополнительную плату за всю разницу между фактической и проектной площадью объекта долевого строительства в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Участником уведомления о результатах технической инвентаризации, исходя из стоимости объекта долевого строительства, действовавшей на момент подписания Сторонами настоящего договора.

5. Гарантийный срок на Объект.

5.1. Гарантийный срок на Объект составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию». Гарантийный срок и его условия применяются при надлежащей эксплуатации квартиры.

5.2. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта или перепланировочных или отделочных работ, проведённых участниками долевого строительства (собственниками квартиры) или привлечёнными ими третьими лицами.

5.3. Гарантийный срок 5 лет распространяется на качество и надёжность строительных конструкций и выполненных СМР. На инженерно-техническое оборудование здания (лифты насосы, противопожарные системы, кровельные материалы и др.), распространяется гарантийный срок производителя.

5.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

6. Передача Объекта Участнику.

6.1. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами акту приема – передачи или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

6.2. После получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Застройщик не менее, чем за 1 (один) месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.3. Обязательными условиями передачи Объекта Участнику является полная оплата Цены договора, а также возмещения пеней и убытков, в случае несвоевременной оплаты денежных средств, уплаченные Участником в счет Цены договора.

6.4. Участник обязан принять от Застройщика по акту приема - передачи Объект (квартиру), в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления, в соответствии с п. 6.2. настоящего договора. При уклонении Участника от принятия квартиры по акту приема – передачи в течение двух месяцев, со дня установленного договором момента приема-передачи квартиры, в соответствии с п.п. 6.2 и 7.2.2, Застройщиком составляется односторонний акт, при этом бремя содержания квартиры (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели или порчи квартиры признаются перешедшими к Участнику с момента составления одностороннего акта.

6.5. Стороны исходят из того, что определением качества Объекта (квартиры), соответствия требованиям технических регламентов и проектной документации, проектной декларации, техническим нормам и правилам является получение «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию». В связи с этим Застройщик не принимает от Участника каких-либо претензий по указанным в Акте приема-передачи характеристикам Объекта (квартиры). Претензии рассматриваются в объёме Приложения № 2 «Перечню основных строительных и отделочных работ по Объекту недвижимости» настоящего Договора.

6.6. С момента подписания «Акта приёма-передачи» Участник несет полную имущественную ответственность за содержание и эксплуатацию квартиры, а также внутренних инженерных систем отопления, электроснабжения, приборов, оборудования, ЗПУ (аудио-видео домофон), водоснабжения, канализации и общего имущества собственников в многоквартирном доме согласно ст. 289, ст. 290 ГК РФ.

6.7. Участник имеет право пользоваться, владеть, распоряжаться Объектом, как собственностью, с момента получения ими документов о регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

6.8. Оформление документов по регистрации права собственности на Объект, Участник производит самостоятельно, рекомендованный срок – не более 6 (шесть) месяцев с момента подписания «Акта приёма-передачи».

6.9. Участник не имеет права на иные результаты своего долевого участия в строительстве Объекта, кроме права на приобретение в собственность квартиры, в соответствии с п. 2.1. настоящего договора. Предназначенные для обслуживания более одного владельца лестничные клетки и лестницы, лифты и лифтовые шахты, общие коридоры, технические этажи и крыши, подвалы, ограждающие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное инженерное оборудование, находящееся внутри или за пределами помещений владельца и предназначенное для обслуживания более одного помещения, земельные участки в установленных границах, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания и использования единого комплекса недвижимого имущества находятся в общей долевой собственности пропорционально занимаемым владельцами площадям (статьи 289, 290 ГК РФ) и не подлежат отчуждению от прав собственности владельцев квартир. Указанное общее имущество передается Застройщиком для дальнейшего управления эксплуатирующей организацией. Подписанием настоящего договора Участник выражает свое согласие на указанную передачу общей долевой собственности в управление эксплуатирующей организации.

6.10. У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Право общей собственности Участника на общее имущество, введенного в эксплуатацию объекта, возникает в силу ст. 36-38 ЖК РФ. Указанное общее имущество находится в эксплуатации и на обслуживании Управляющей организации, которая избирается в соответствии со ст.155,161,162 ЖК РФ.

6.11. Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего договора и на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, тем самым подтверждая, что его право на общее имущество не будет распространяться на отмежеванные части земельного участка, а также на строения, расположенные на них, за исключением участка, относящегося непосредственно к многоквартирному жилому дому, указанному в п.1.1. договора, с прилегающей территорией, предназначенной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации жилого комплекса. Образовавшиеся в результате проведения ЗАСТРОЙЩИКОМ комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства многоквартирного дома, затраты несет ЗАСТРОЙЩИК, в том числе и путем завершения строительства многоквартирного дома за счет собственных средств.

6.12. В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам. Существующие на день открытия наследства участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, входят в состав наследства участника долевого строительства. Наследники вступают в договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследники уведомляют Застройщика, заказным письмом с уведомлением с описью вложения, о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство.

7. Права и обязанности Сторон.

7.1. Права и обязанности Застройщика:

7.1.1. Выполнять функции Заказчика по строительству Объекта, в т.ч. осуществлять строительный контроль за строительством с привлечением третьих лиц (специализированных организаций), а

	ДОГОВОР № ПМ / 1 - 1	
--	----------------------	--

также производить целевое финансирование всех затрат, необходимых для достижения конечных целей договора.

7.1.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается получением в установленном порядке «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

7.1.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в случаях предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

7.1.5. Уведомить Участника по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручением Участнику лично под расписку либо путем отправления телеграммы, не менее чем за 30 (тридцать) дней до наступления срока передачи и принятия квартиры, установленного п. 1.7. о завершении строительства, о возможности и готовности Квартиры к передаче и к принятию по акту приема-передачи, а также о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.3.2. настоящего договора.

7.1.6. Застройщик имеет право без согласия Участника вносить незначительные изменения в проектную документацию, в том числе по данным, отраженным в Приложении 2 настоящего договора, которые не ухудшают качество объекта долевого строительства, а также не делают его непригодным для использования. Данные изменения признаются сторонами допустимыми, не нарушающими условия данного договора и не влияющие на общие конструктивные и технические характеристики многоквартирного дома, изменение которых отражается в проектной документации на многоквартирный дом. При этом заключения дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

7.2. Права и обязанности Участника:

7.2.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать сумму своего участия в долевом строительстве, в соответствии с п.п. 4.1, 4.3, настоящего договора и иные выплаты, предусмотренные настоящим договором.

7.2.2. Осмотреть Объект (Квартиру), указанный в п.2.1. настоящего договора, в течение 5 (пяти) календарных дней и приступить к его принятию от Застройщика по акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней со дня получения от Застройщика уведомления, в соответствии с п. 6.2. настоящего договора.

7.2.3. С момента подписания акта приема передачи объекта долевого строительства обязуется принять участие в выборе способа управления многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом РФ. С момента подписания акта приема передачи у Участника долевого строительства возникает обязанность по оплате за пользование жилым помещением (внесение платежей за жилое помещение и коммунальные услуги).

7.2.4. Участник вправе получать полную и исчерпывающую информацию о Застройщике и о проекте строительства в проектной декларации .

7.2.5. Участник не имеет права требовать передачи ему Застройщиком Квартиры до получения «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» и до полного исполнения всех своих обязательств по Договору, а также не вмешиваться в хозяйственную деятельность Застройщика.

7.2.6. Переустройство и/или перепланировка жилого помещения производится после регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии РФ по Республике Татарстан, в соответствии с законодательством - Главой 4 Жилищного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г, закон РФ № 188-ФЗ.

7.2.7. Участник, в течение всего срока эксплуатации Объекта, не имеет права изменять архитектурное решение фасада дома и несущие элементы конструкции Объекта.

7.2.8. Самостоятельно и за свой счет осуществлять действия, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру, при этом Участник долевого строительства владеет информацией о том, что согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь квартиры будет указана без учета площади балконов, лоджий, террас.

7.2.9. В случае изменения почтовых и других реквизитов, Участник обязан в семидневный срок письменно уведомить об этом Застройщика.

8. Срок действия договора, порядок изменения и прекращения договора, дополнительные условия.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения сторонами по договору своих обязательств. Исполнение сторонами своих обязательств подтверждается и заканчивается подписанием Акта приема-передачи.

8.2. Договор может быть изменён исключительно по письменному соглашению Сторон.

8.3. В случае, если в соответствии с договором уплата Цены договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, а также в случае, если в соответствии с договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу или вручено лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с п.8.5. настоящего договора.

8.4. Расторжение договора при одностороннем отказе от его исполнения одной из сторон договора по основаниям, предусмотренным законом, осуществляется в соответствии с законодательством РФ.

8.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения 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 уведомлением, с описью вложения. Моментом расторжения настоящего договора считается момент получения адресатом уведомления о расторжении, в соответствии с п.8.10. настоящего договора.

8.6. Расторжение договора возможно по взаимному согласию сторон, но при этом срок и порядок возврата денежных средств осуществляется по соглашению сторон и без уплаты пеней, неустоек, процентов за пользование чужими денежными средствами.

8.7. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации договора об уступке права требования, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства. УЧАСТНИК долевого строительства обязан предоставить договор уступки Застройщику для письменного согласования, а также самостоятельно и за свой счет произвести регистрацию договора уступки права требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Уступка УЧАСТНИКОМ долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка УЧАСТНИКОМ прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта .

8.8. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с действующим законодательством.

8.9. В случае изменения почтовых и других реквизитов, сторона, у которой произошли изменения, обязана в семидневный срок письменно уведомить другую сторону настоящего договора. В случае не исполнения данного требования виновная сторона несет на себе риск последствий неполучения любой корреспонденции направленной добросовестной стороной. Сторонами признается отправка корреспонденции надлежащей, если она направлена по последнему известному месту нахождения или месту жительства адресата заказным письмом с уведомлением с описью вложения.

8.10. Корреспонденция считается полученной надлежащим образом в день её доставки, даже если адресат по этому адресу не находится и не проживает, в следующих случаях:

- адресат отказался от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или отправителем;
- несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
- корреспонденция не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
- корреспонденция вручена уполномоченному лицу или представителю адресата;
- имеются доказательства вручения корреспонденции нарочно под расписку или с подписанным уведомлением.

8.11. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (гражданство, фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, паспортные данные, адрес прописки, семейное положение, номер телефона) их передачу третьей стороне, в том числе государственным органам, без передачи в сеть общего пользования Интернет, в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора и в течение пятилетнего гарантийного срока на объект долевого строительства. Участник долевого строительства также дает согласие на рассылку по сетям связи текстовых сообщений. Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется на основании заявления, но не ранее даты прекращения исполнения всех обязательств по Договору участия в долевом строительстве. При этом Оператор обязан прекратить их обработку или обеспечить прекращение такой обработки (если обработка персональных данных осуществляется другим лицом, действующим по поручению оператора) в порядке и в срок, установленный Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

8.12. Застройщик осуществляет идентификацию физических (их представителей, выгодоприобретателей) и юридических лиц (представителей, бенефициарных владельцев), а также при оплате денежных средств иным лицом не участвующих в сделке, в соответствии с требованиями 115-ФЗ от 07.08.2001г. «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

В случае отказа уполномоченного банка, указанного в пункте 4.3. настоящего договора от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", другая сторона договора участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

8.13. С момента передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.1. настоящего договора право залога, возникшее на основании кредитного договора, не распространяется на данный объект долевого строительства. Возникший на основании договора с уполномоченным банком залог права собственности земельного участка, прекращается с момента передачи участнику долевого строительства объектов долевого

строительства в многоквартирном доме, построенных (созданных) на данном земельном участке.

8.14. Участник уведомлен, что на момент заключения настоящего договора право собственности земельного участка, указанного в п.1.1. договора на котором осуществляется строительство, а также имущественные права на объект долевого строительства находятся в залоге у банка в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № НЛК-85190053 от 17.04.2019г., предоставленной на строительство жилого дома. При этом от залогодержателя в соответствии с п.2 ч.6 ст.13 214-ФЗ получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч.2 ст.15 214-ФЗ, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч.8 ст.13 214-ФЗ. Настоящий договор заключается застройщиком с письменного согласия залогодержателя. На момент заключения настоящего договора в отношении Объекта долевого строительства отсутствуют иные обременения, кроме указанных в настоящем пункте договора.

8.15. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по данному договору обеспечиваются:

- заключением договоров счетов эскроу с уполномоченным банком, указанным в пункт 4.3. настоящего договора.

8.16. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Застройщика, один передается Участнику и один экземпляр в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Государственная регистрация договора.

9.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до исполнения сторонами обязательств по настоящему договору.

9.2. Право собственности Участника на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ и ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями) в действующей редакции. Расходы по государственной регистрации несет Участник.

10. Ответственность за нарушение обязательств по договору.

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащем образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные законодательством и указанные в настоящем договоре неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки.

11. Освобождение от ответственности .

11.1. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (обстоятельства «форс-мажор»). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Под обстоятельствами непреодолимой силы («форс-мажор») Стороны понимают:

- 1) любой указ, распоряжение или письменную директиву любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего договора или сам многоквартирный дом, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, которые препятствуют выполнению Сторонами обязательств по настоящему договору;
- 2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия;
- 3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;
- 4) любые аналогичные события, выходящие за пределы возможности разумного контроля Сторон или одной Стороны.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующими уполномоченными органами.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы («форс-мажор») длятся более 90 дней, Стороны имеют право расторгнуть договор до истечения срока его действия.

12. Юридические адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик: АО «Специализированный застройщик «ИтильТехноСервис»
ИНН/КПП 1653019190/165501001, ОКПО 48662495
ОКВЭД 74.20.45, 45.11.1, 70.11.2
420049, г. Казань, ул. Эсперанто, д. 10/92
Тел.: (843) 277-06-16, 277-17-27, Факс: (843) 277-15-25
E-mail: its.42@mail.ru
р/с - 40702810025240000283,
к/с – 30101810200000000837
Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Нижнем Новгороде, БИК – 042202837.

Участник: _____
пол: муж., гражданство: РФ, __.__.19__ года рождения,
место рождения: гор. Казань.
Паспорт __ __ _____, код подразделения ____-_____,
выдан УВД _____ района гор. Казани __.__.20__ года.
ИНН _____
Телефон: _____
Зарегистрирован по адресу: г. Казань, ул. _____, д. __, кв. __.

Застройщик:

Участник:

Генеральный директор
АО «Специализированный
Застройщик «ИтильТехноСервис»

_____ Исхаков Г. Ш.

_____ . . .