

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ 59/25- К**

Настоящий договор заключен в городе Набережные Челны

« » августа 2021 г.

Мы, нижеподписавшиеся, **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИнвестЧелныЯр»** далее именуемое «Застройщик», в лице исполняющего функции исполнительного органа Застройщика Управляющая компания «АРХстрой» в лице директора Халиуллина Альберта Равильевича действующего на основании Устава и

Граждан __ **РФ** _____, дата рождения: ____, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ: серия __ номер _____ выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрированн __ по адресу: _____, ИНН _____, действующ _____ от себя лично, далее именуем __ «Участник», с другой стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве на следующих условиях:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом, указанный в п.1.2 настоящего Договора, (по тексту договора - «Дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику объект долевого строительства в собственность, указанный в п.1.4 настоящего Договора, (далее - «Объект»), а Участник обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект.

1.2. Домом по смыслу настоящего Договора является:

- многоквартирный многоэтажный жилой дом;
- номер дома (строительный): 59-25;
- общая площадь: 12 875,86 кв.м.;
- этажность здания: 20;
- количество этажей: 20;
- материал наружных стен: керамогранитные плиты, утеплитель из минераловатных плит, газобетонные блоки;
- материал поэтажных перекрытий: из железобетонных плит;
- класс энергоэффективности: С; Класс энергоэффективности устанавливается не Застройщиком, а рассчитывается разработчиком проекта. При вводе объекта в эксплуатацию, заключение о соответствии построенного Объекта, определяется Инспекцией Государственного строительного надзора Республики Татарстан, на основании методики, установленной действующим законодательством Приказом от 06 июня 2016г. №399 Минстроя РФ.
- сейсмостойкость: 5 баллов;
- месторасположение: Республика Татарстан, г Набережные Челны, тер 59 микрорайон, пр-кт Московский, строительный номер 59-25, строительство которого осуществляет Застройщик.

1.3. Основанием для заключения настоящего договора является:

Договор купли-продажи земельного участка №2102-ДК от 05.07.2019 года, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Татарстан 13.09.2019 года за номером № 16:52:040301:65-16/022/2020-10. Земельный участок, на котором строится Дом, расположен по адресу: Республика Татарстан, г Набережные Челны, тер 59 микрорайон, пр-кт Московский, имеет кадастровый номер: 16:52:040301:65.

1.3.1. Разрешение на строительство № RU16302000-184-2020 от 17.07.2020г., выданное Исполнительным комитетом муниципального образования город Набережные Челны.

1.3.2. Проектная декларация, опубликована на сайте единой информационной системы жилищного строительства [https://:www.наш.дом.рф](https://www.наш.дом.рф) и на официальном сайте Застройщика www.gk-evrostil.ru.

1.3.3. Заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным

_____/А. Р. Халиуллин/

_____/

/

законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 02/4016 от 23.09.2020 года.

1.4. Объектом по смыслу настоящего Договора является следующая квартира в Доме:

№ дома	Назначение объекта (жилое/нежилое помещение)	№ объекта (указывается номер помещения)	Этаж	Количество комнат	Общая Проектная площадь с учетом лоджий (кв.м.)	Проектная площадь без учета лоджий (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)
59/25	жилое				кв. м.	кв. м.	кв. м.

Площади комнат	Площади вспомогательных помещений	Площади веранд, террас, балконов, лоджий	Наличие и площади частей нежилого помещения
Кухня – кв.м.	С/узел – кв.м.	Лоджия – кв.м.	Гардероб – кв. м.
Гостиная – кв.м.			
Прихожая – кв.м.			

Общая площадь Объекта состоит из сумм площади всех частей квартиры и площади лоджии (балкона). При этом площадь лоджии рассчитывается с коэффициентом 0,5, балкона – с коэффициентом 0,3.

Характеристики Объекта отражены в Приложении №1 к настоящему Договору.

Расположение и план Объекта на поэтажном плане Дома отражено в Приложении №2 к настоящему Договору. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения не являются нарушением требований о качестве Квартиры (недостатками Квартиры).

1.5. После передачи Объекта Участнику, он поступает в собственность Участника. Одновременно с приобретением права собственности на Объект Участник в соответствии с действующим законодательством приобретает долю в праве собственности на общее имущество Дома, пропорциональную отношению площади Объекта к общей площади жилых и нежилых помещений Дома, не относящихся к общему имуществу Дома.

1.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у Участника считаются находящимися в залоге предоставленное Застройщику для строительства многоквартирного жилого дома право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г Набережные Челны, тер 59 микрорайон, пр-кт Московский, с кадастровым номером 16:52:040301:65, которое Договор купли-продажи земельного участка №2102-ДК от 05.07.2019 года и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

1.7. Порядок направления уведомления Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим договором. Застройщик вправе размещать информацию об изменении своих реквизитов на сайте <https://www.gk-evrostil.ru>, <https://www.наш.дом.рф>. Бремя отслеживания актуальной информации о реквизитах Застройщика лежит на Участнике долевого строительства.

Уведомление (предупреждение, претензия и пр.) Участнику долевого строительства направляется:

- лично под расписку участнику долевого строительства;
- СМС-уведомлением (сообщением). С целью осуществления взаимодействия в рамках заключенного Договора, Участник долевого строительства дает свое согласие на получение любой информации, связанной с исполнением обязательств по Договору, в том числе, об изменении реквизитов Застройщика (наименований, адреса, по которому можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов, далее – реквизиты Застройщика), о наступлении срока платежа, о состоянии задолженности по оплате взноса с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством СМС-уведомления (сообщения) на телефонный номер средств мобильной (сотовой) связи Участника долевого строительства, указанный в Договоре и/или по адресу электронной почты (e-mail), указанному в Договоре;

- по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому

адресу, указанному в реквизитах настоящего договора. Датой получения Участником долевого строительства уведомления считается дата, указанная в извещении оператора почтовой связи о получении Участником долевого строительства уведомления или о необходимости явиться в офис оператора почтовой связи для получения уведомления.

Возврат заказного письма оператором почтовой связи с сообщением:

- об отказе Участника долевого строительства от его получения,
- об отсутствии Участника долевого строительства по указанному в договоре адресу,
- об истечении срока хранения заказного письма, является основанием для признания надлежащего исполнения Застройщиком обязанностей по отправлению уведомления (предупреждения, претензии и пр.)

Указанные в настоящем пункте способы уведомления Застройщиком Участника долевого строительства являются надлежащими.

В случае изменения адреса для отправления заказных писем и/или телефона для связи, указанных в реквизитах настоящего договора, Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) календарных дней уведомить Застройщика в письменном виде. В противном случае, при направлении уведомления (предупреждения, претензии и пр.) по адресу, указанному в реквизитах настоящего Договора, будет считаться, что Застройщик надлежащим образом выполнил обязательства по отправлению уведомления.

1.8. Закрывая настоящий договор, каждый Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ

2.1. Цена Договора и сроки ее уплаты определяется согласно Приложению №3 к настоящему договору. Цена Договора представляет собой совокупность всех платежей, уплачиваемых Застройщику за строительство Объекта с характеристиками, указанными в Приложении №1 настоящего Договора.

2.2. Цена Договора не подлежит изменению за исключением случаев, указанных в настоящем пункте, а именно:

2.2.1. При увеличении общей площади Объекта, подлежащей передаче после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию Участнику по сравнению с проектной площадью, указанной в пункте 1.4. настоящего договора, более чем на 1 (Один) квадратный метр, что подтверждается фактическими замерами (техническим паспортом) БТИ, согласно СП 54.13330.2011 или СНиП 31-06-2009, Участник оплачивает Застройщику разницу в метраже, исходя из стоимости 1 квадратного метра, указанной в приложении №3 настоящего договора в течение 10-ти банковских дней с момента получения Участником акта приема-передачи.

2.2.2. При уменьшении общей площади Объекта, подлежащего передаче после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию Участнику по сравнению с проектной площадью, указанной в пункте 1.4. настоящего договора, более чем на 1 (Один) квадратный метр, что подтверждается фактическими замерами (техническим паспортом) БТИ, согласно СП 54.13330.2011 или СНиП 31-06-2009, Застройщик оплачивает Участнику разницу в метраже исходя из стоимости 1 квадратного метра, указанной в приложении №3 настоящего договора в течение 10-ти банковских дней с момента получения Застройщиком уведомления, которое может быть вручено лично Застройщику, либо направлено заказным письмом.

Участник вправе предъявить требование о возврате излишне уплаченной суммы в течение 30 (тридцати) дней после ознакомления технического паспорта БТИ.

При увеличении/уменьшении общей площади Объекта по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.4. настоящего договора, по 1 (один) квадратный метр включительно цена настоящего договора изменению не подлежит.

2.2.3. В случае если Участник во время действия настоящего Договора допускает нарушение сроков внесения платежей в счет оплаты цены Договора более чем на один месяц, Застройщик вправе в одностороннем порядке произвести перерасчет цены Договора на будущее время с использованием повышающего коэффициента 3% за каждый просроченный период. Перерасчет цены производится только в отношении платежей, не уплаченных к моменту такого перерасчета. Перерасчет производится

путем направления Застройщиком Участнику соответствующего уведомления, в котором указывается новая цена Договора и новый текст Приложения №3 к настоящему Договору с учетом произведенного перерасчета. Перерасчет цены Договора считается произведенным с момента получения Участником соответствующего уведомления Застройщика.

2.2.4. В связи с изменением Объекта по соглашению Сторон.

2.3. Цена Договора уплачивается Участником в сроки, предусмотренные Приложением №3 к настоящему Договору, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

2.4. В случае недостаточности поступивших денежных средств, для исполнения обязательств Участника они направляются на погашение обязательств Участника в следующем порядке: прежде всего, оплачиваются издержки Застройщика по получению исполнения, затем - проценты, а в оставшейся части - основную сумму долга.

2.5. Цена Договора уплачивается Участником в российских рублях путем перечисления денежных средств на эскроу счет.

2.6. При внесении платежей в оплату цены Договора на эскроу счет Участник несет ответственность за надлежащее указание платежных реквизитов.

2.7. При внесении платежей в счет оплаты цены Договора Участник обязан указывать номер и дату настоящего Договора, и несет все риски того, что в случае их не указания платеж не будет учтен.

2.8. Платеж считается произведенным: в день поступления денежных средств на эскроу счет.

2.9. Положение статей 317.1 и 823 Гражданского кодекса РФ к отношениям сторон по договору не применяются.

3. СРОК СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА

3.1. Застройщик обязуется передать в срок Участнику долевого строительства Квартиру в **II квартале 2022 года**, указанную в п. 1.4. настоящего Договора, по акту приема-передачи, не позднее **«30» июня 2022 года**. **Застройщик вправе исполнить обязательство досрочно.**

3.2. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в срок, установленный п. 3.1. настоящего договора, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока строительства обязан направить Участнику извещение и предложение об изменении настоящего договора, а также внести изменения в проектную декларацию, размещенную на сайте единой информационной системы жилищного строительства [https://:www.наш.дом.рф](https://www.наш.дом.рф) и на официальном сайте Застройщика www.gk-evrostil.ru в установленном законом порядке.

Участник, получив извещение, обязан в десятидневный срок с момента его получения принять, либо отказать в принятии предложения об изменении настоящего договора, о чем письменно уведомить Застройщика, в случае отсутствия отказа, согласие Участника считается полученным.

4. СРОК, ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ, ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ

4.1. Застройщик после завершения строительства Дома обязуется в срок, не превышающий тридцати календарных дней, в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, получить Разрешение на ввод в эксплуатацию. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по получению Разрешения.

4.2. Не позднее двух месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик обязуется передать Участнику Объект на основании акта приема-передачи (ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ). Момент получения Разрешения определяется датой выдачи Разрешения на ввод в эксплуатацию соответствующим исполнительным органом.

4.3. В акте приема-передачи указывается площадь Объекта на основании данных паспорта органа технической инвентаризации (БТИ), согласно СП 54.13330.2011 или СНиП 31-06-2009 и п. 5 ст.15 Жилищного кодекса РФ.

4.4. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, сети инженерно-технического обеспечения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат, в соответствии со ст. 218, 223, 289, 290 Гражданского кодекса РФ и ст. 36 Жилищного кодекса РФ, Участнику на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

4.5. В целях устранения недостатков в Объекте, возникших в период строительства Дома, устанавливаются следующие гарантийные сроки:

4.6. На Объект, за исключением объектов технологического и инженерного оборудования, Застройщиком устанавливается гарантийный срок — 5 (пять) лет со дня ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию. На объекты технологического и инженерного оборудования Застройщиком устанавливается гарантийный срок — 3 (три) года со дня ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Разрешения на ввод эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

4.7. Гарантийный срок не устанавливается на явные недостатки (видимые). Претензии по явным недостаткам предъявляются в течение 2 (двух) дней со дня подписания Сторонами акта-приема передачи Объекта долевого строительства.

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

4.9. При обнаружении Участником несоответствия Объекта требованиям настоящего договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, по требованию Участника, между Застройщиком и Участником составляется акт обследования Объекта. К участию в составлении и подписании акта обследования Застройщик имеет право привлечь генерального подрядчика, осуществлявшего строительство Объекта в Доме. В акте обследования Стороны, указанные в данном пункте настоящего договора, указывают все обнаруженные несоответствия Объекта требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и сроки их безвозмездного устранения Застройщиком собственными или привлеченными силами. Стороны отмечают, что возможности предъявления Застройщику Участником иных требований они не предусматривают.

4.10. Передача Объекта производится по рабочим дням с 9 до 16 часов местного времени. По согласованию Сторон передача Объекта может производиться в иное время.

4.11. В целях установления точного времени передачи Объекта Застройщик, направляет Участнику извещение о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче согласно п. 1.7 настоящего Договора.

4.12. При уклонении Участника от принятия Объекта в срок, указанный в п.4.12 настоящего Договора, в том числе в случае не востребования извещения из почтового отделения, или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта с момента составления которого риск случайной гибели или ухудшения состояния Объекта признается перешедшим к Участнику. Все обязательства Застройщика считаются исполненными в случае составления одностороннего Акта.

4.13. При передаче Объекта Стороны составляют акт приема-передачи Объекта, в котором отражают дату передачи Объекта, а также основные характеристики Объекта, соответствующие характеристикам, указанным в Приложении №1, Приложении №2 к настоящему Договору. В случае какого-либо несоответствия Объекта об этом должна быть сделана соответствующая отметка в акте. В случае отсутствия такой отметки Объект считается принятым без замечаний.

4.14. Акт приема-передачи Объекта должен быть подписан обеими Сторонами. В случае несогласия какой-либо из Сторон с актом на это должна быть сделана соответствующая отметка.

5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ И ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТНИКОМ

5.1. Право собственности на Объект возникает у Участника после полной уплаты денежных средств, которые Участник обязан внести по настоящему Договору, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. До полной оплаты созданный объект недвижимости будет находиться в залоге у Застройщика.

5.2. Регистрация права собственности осуществляется Участником своими силами и за свой счет.

5.3. Участник обязан оплачивать расходы:

- по регистрации права собственности на квартиру (регистрационный сбор регистрирующего органа).
- связанные с получением техпаспорта.

5.4. Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома обязан обеспечить Участника необходимыми документами для регистрации права собственности Участника на Объект (Акт приема-передачи, справка о полной оплате). Застройщик вправе приостановить исполнение данного обязательства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником обязательств, возложенных на него настоящим Договором, в том числе при неисполнении обязанности по оплате цены Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.5. Участник в течение 10 (десяти) дней со дня подписания акта приема-передачи Объекта и получения от Застройщика иных необходимых документов обязан подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации своего права собственности на Объект и прилагаемые к нему документы. В подтверждение исполнения этой обязанности участник не позднее следующего дня предоставляет Застройщику копию описи о регистрации. По истечении указанного срока Застройщик не обязан удовлетворять требования Участника долевого строительства об устранении ошибок и несоответствия Договора участия в долевом строительстве и иных документов, имеющих отношение к долевому участию, нормативным требованиям о регистрации права собственности.

5.6. Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта заключить договор с управляющей компанией, осуществляющей обслуживание Дома.

5.7. Участник несет расходы на содержание Объекта со дня подписания им акта приема-передачи Объекта, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приемки Объекта — со дня, следующего за днем, указанным в п. 4.12 настоящего Договора. В том случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, участник обязан компенсировать их в течение 10 (десяти) дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

6. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Участник обязуется:

Самостоятельно и за свой счет произвести государственную регистрацию настоящего Договора в установленном Законом порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ. Подать документы на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента его заключения, а также все приложения и дополнения к нему, договоры уступки права требования, заключенные в последующем и предоставить Застройщику документ, подтверждающий подачу необходимых документов на регистрацию, а в последующем предоставить Застройщику документ, подтверждающий регистрацию. В случае уклонения от регистрации настоящего Договора в вышеуказанный срок, Договор считается незаключенным и Застройщик имеет право выставить Квартиру, указанную в п. 1.4. на продажу.

6.2. Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

6.3. Участник обязан уплатить неустойку в следующих случаях и в следующих размерах:

6.3.1. В случае несвоевременного внесения платежей в оплату цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки;

6.3.2. В случае несвоевременного внесения платежей в счет доплаты в связи с увеличением площади Объекта, компенсации расходов Застройщика на содержание Объекта после дня, с которого эти

- расходы должен нести Участник — в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки;
- 6.3.3.** В случае нарушения сроков внесения платежей в оплату цены Договора Участник обязан уплатить штраф в размере 3% от суммы невнесенного вовремя платежа, за каждый случай такого нарушения;
- 6.3.4.** В случае уклонения от приемки Объекта либо необоснованного отказа от подписания акта приема-передачи Объекта — в размере 10000 рублей;
- 6.3.5.** В случае нарушения обязанности по представлению документов на регистрацию права собственности на Объект в срок, установленный п.5.5 настоящего Договора — в размере 10000 рублей;
- 6.3.6.** В случае нарушения обязанности по заключению договора с управляющей компанией — в размере 30000 рублей;
- 6.3.7.** В случае нарушения обязанности по представлению документов для регистрации настоящего Договора или дополнительного соглашения к нему в срок, установленный п.7.3 настоящего Договора — в размере 10000 рублей.
- Все неустойки, предусмотренные настоящим пунктом, являются штрафными и взимаются сверх суммы убытков и вне зависимости от их наличия.
- 6.4.** Застройщик обязан уплатить неустойку в следующих случаях и в следующих размерах:
- 6.4.1.** В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.
- 6.4.2.** В случае нарушения Застройщиком срока возврата части денежных средств в случае, предусмотренном п.2.2.2 настоящего Договора.
- 6.5.** Уплата неустоек не освобождает Стороны от возмещения убытков и исполнения нарушенного обязательства.
- 6.6.** Работы, связанные с переустройством и перепланировкой жилого помещения по инициативе Участника, осуществляются только с согласия Застройщика, а также по согласованию с органом местного самоуправления в порядке предусмотренного ст. 26 Жилищного кодекса РФ.
- 6.7.** Застройщик имеет право: без согласования с Участником долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, в порядке, соответствующем законодательству РФ. Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении вышеуказанного земельного участка он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.8.** Застройщик имеет право вносить в Объект недвижимости и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудования, при условии, что по завершении строительства Объекта недвижимости в целом и Объекта долевого строительства, в частности, они, будут отвечать требованиям проектной документации.
- 6.9.** Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) банку земельных участков, на которых осуществляется строительство Объекта, в том числе в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на

строительство (создание) Объекта, в состав которого входит Объект долевого строительства. После заключения Застройщиком Договора с Участником имущество, указанное в п. 1.4 настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

7.2. Регистрация Договора осуществляется Участником своими силами и за свой счет.

7.3. Участник в течение 10 (десяти) дней со дня подписания Договора обязан подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации Договора и прилагаемые к нему документы. В подтверждение исполнения этой обязанности участник не позднее дня, следующего за подачей документов в регистрирующий орган, предоставляет Застройщику копию описи документов, принятых для оказания государственных услуг.

7.4. Застройщик по заявлению Участника обеспечивает сопровождение регистрации настоящего Договора: подготавливает и сдает в регистрирующий орган необходимый комплект документов, получает экземпляры Договора с регистрации. Для целей содействия Застройщиком в регистрации настоящего Договора Участник за свой счет оформляет нотариально удостоверенную доверенность на представление его интересов в регистрирующем органе сотрудниками, указанными Застройщиком. Содействие Застройщика в регистрации основного Договора осуществляется на возмездной основе.

7.5. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Соглашение об изменении Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.6. Настоящий Договор считается измененными в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения в следующих случаях:

7.6.1. Изменения цены Договора в случаях, предусмотренных пп.2.2.1, 2.2.2, 2.2.4 настоящего Договора.

7.7. Договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон.

7.8. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке путем направления Застройщику уведомления об отказе от Договора в случае:

7.8.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта на два месяца;

7.8.2. Существенного нарушения требований к качеству Объекта;

7.8.3. В иных установленных федеральным законом случаях.

7.8.4. Уведомление Участника об одностороннем отказе от Договора считается не направленным Застройщику, если оно не содержит банковских реквизитов Участника долевого строительства для возврата денежных средств.

7.9. Участник вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим федеральным законодательством.

7.10. В иных случаях, не предусмотренных п.7.8. и 7.9. Договора, Участник вправе отказаться от договора при условии выплаты Застройщику отступного в размере 7% от цены Договора.

7.11. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего извещения Участнику, что влечет расторжение Договора, в следующих случаях:

7.11.1. Если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа - при просрочке внесения платежа в течение более двух месяцев;

7.11.2. Если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период - при систематическом нарушении Участником сроков внесения платежей, то есть при нарушении срока внесения платежа более чем два раза в течение двенадцати месяцев или просрочке внесения платежа в течение более двух месяцев.

7.12. Возврат денежных средств, при расторжении Договора производится:

7.13. В случае расторжения по соглашению Сторон — в сроки и в порядке, установленных таким соглашением, Участник возмещает застройщику все понесенные расходы по заключению и регистрации договора, а также сумму, оплаченную для обеспечения банковской гарантии или страхового взноса. В этом случае, при прекращении договора счёта эскроу, денежные средства со счёта эскроу, полученные уполномоченным банком подлежат возврату Дольщику на банковский счёт, указанный в договоре счёта эскроу в порядке и сроке, предусмотренных договором счёта эскроу.

7.13.1. В случае одностороннего расторжения — в сроки и в порядке, установленных статьей 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

7.13.2. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счёта эскроу с Дольщиком, расторжения уполномоченным банком договора счёта эскроу с Дольщиком, являющегося стороной настоящего Договора участия в долевом строительстве, 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 участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона 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».

8. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником прав требования по настоящему Договору иному лицу допускается только после согласования с Банком, а также с согласия Застройщика после уплаты им Застройщику цены Договора.

8.2. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счёта 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 соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счёта эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

8.3. Обязанности и расходы, связанные с передачей/уступкой прав и/или обязанностей, предусмотренных Договором, включая предоставления соглашения (договора) о передаче/уступке в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора, несут Участники, либо лицо (лица), которому переданы/уступлены права и/или обязанности, предусмотренные Договором, по соглашению с Участником. Застройщик вправе оказать Участнику содействие в регистрации такого соглашения.

8.4. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

8.5. Участник обязуется уведомить Застройщика об уступке прав требований по настоящему Договору и предоставить Застройщику копию расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требований в регистрирующий орган и нотариально заверенную копию договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации.

8.6. Залог прав Участника по Договору не допускается без письменного согласия Застройщика.

8.7. Застройщик вправе уступить свои требования к Участнику третьим лицам полностью или частично без согласия Участника, в соответствии с действующим гражданским законодательством, после согласования с Банком.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Стороны устанавливают в качестве обязательного досудебный

порядок разрешения споров путем направления претензии. Срок рассмотрения и ответа на претензию — 30 (тридцать) календарных дней.

9.2. В случае несогласия по спорному вопросу (спорным вопросам) в ходе переговоров спор передается в:

Арбитражный суд Республики Татарстан – если Участник является юридическим лицом либо индивидуальным предпринимателем;

Набережночелнинский городской суд РТ – в остальных случаях.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Отношения Сторон по настоящему Договору регулируются Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

10.2. Договор будет составлен в количестве экземпляров, по одному экземпляру для каждого из Участников, для Застройщика, а также для регистрирующего органа.

10.3. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

10.3.1. Приложение №1 — Примерные характеристики Объекта;

10.3.2. Приложение №2 — План Объекта на поэтажном плане Дома;

10.3.3. Приложение №3 — Цена и сроки ее уплаты.

10.4. Участник обязан уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника; все действия, совершенные Застройщиком в отношении Участника сообразно ранее предоставленным сведениям о нем будут считаться надлежащим образом совершенными до получения уведомления Участника об изменении таких сведений.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО СЗ «ИнвестЧелныЯр», юридический адрес: 423812, РТ, г. Набережные Челны пр.Сююмбике 2/19, офис 3.5, ОГРН 1141650010941, ИНН 1650287352, КПП 165001001, Расчетный счет 40702810162000056106 ОТДЕЛЕНИЕ «БАНК ТАТАРСТАН» № 8610 ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810600000000603, БИК 049205603.

Участник:

Гражданин РФ , дата рождения: , место рождения: , паспорт гражданина РФ: серия номер выдан года, код подразделения , зарегистрирован по адресу: , ИНН , действующ от себя лично, далее именуем

ЗАСТРОЙЩИК

Директор ООО СЗ «ИнвестЧелныЯр»

УЧАСТНИК

 /А. Р. Халиуллин/

 /

/

Приложение №1
к договору участия в долевом строительстве
№ 59/25- К от « » _____ 2021 г.

ПРИМЕРНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Фундамент	Комбинированный свайно-плитный.
Тип дома	Сборно-монолитный каркас. Наружные стены – керамогранитные плиты, утеплитель из минераловатных плит, газобетонные блоки. Перекрытия - железобетонные плиты перекрытий.
Отделка квартир	а) потолки – затирка рустов цементным раствором; б) стены из газобетона и кирпича оштукатурены без шпатлевки; стены из гипсовых пазогребневых плит с затиркой швов без штукатурки и шпатлевки; в) полы – стяжка; г) полы в сан. узлах и ванной комнате – стяжка с гидроизоляцией; д) полы лоджии (балкона) – ж/б плита.
Окна	Из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом
Остекление лоджии (балкона)	Остекление лоджий и балконов – одинарное на основе алюминиевого профиля, местами заполнение сэндвич-панелями согласно отделки фасада здания
Двери	Входная в квартиру – металлическая.
Канализация, водопровод	Централизованное, вывод в кухню, санузлы и ванную, приборы учета; сан.приборы не устанавливаются.
Электроразводка	Подводка и разводка в квартире согласно проекту, приборы учета потребления электроэнергии.
Вентиляция	В квартирах – естественная с устройством вентиляционных шахт.
Отопление	Централизованное. Разводка по квартире с установкой радиаторов.
Отделка мест общего пользования	Чистовая отделка согласно проекту.
Благоустройство прилегающей территории	Согласно проекту.

ЗАСТРОЙЩИК
 Директор ООО СЗ «ИнвестЧелныЯр»

УЧАСТНИК

_____/А. Р. Халиуллин/

_____/ /

ПЛАН ОБЪЕКТА НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ ДОМА

Квартира № _____ расположена на _____ этаже, в доме «59/25», границы квартиры выделены на представленном поэтажном плане цветом.

ЗАСТРОЙЩИК
Директор ООО СЗ «ИнвестЧелныЯр»

УЧАСТНИК

_____/А. Р. Халиуллин/

_____/ _____ /

ЦЕНА И СРОКИ ЕЕ УПЛАТЫ

1. Цена Договора определяется исходя из сроков оплаты установленных платежей по действующей цене из расчета за один квадратный метр площади. Внесенный платеж фиксирует количество оплаченных квадратных метров Объекта по цене, действующей на момент платежа. До момента передачи Объекта Участник должен оплатить все квадратные метры, указанные в п.1.4. Договора с учетом возможных изменений согласно п.2.2. Договора. Участник уплачивает Цену Договора с использованием специального эскроу счета, для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику.

2. Стороны установили, что цена Объекта составляет **копеек**. Участник долевого строительства **обязуется внести денежные средства** в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве **на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк** (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №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), ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195 место нахождения: Российская Федерация, г. Москва. Адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19. Телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851. Адрес электронной почты Escrow_Sberbank@sberbank.ru.

Депонент: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ИнвестЧелныЯр».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: – не позднее 5 дней с даты государственной регистрации настоящего Договора (срок перечисления на счет эскроу фактически не должен оказаться ранее срока оплаты по ДДУ).

Срок условного депонирования денежных средств: 30.12.2022г.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с 214-ФЗ;

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы находящейся на эскроу счет в ПАО «СБЕРБАНК»: **ООО СЗ «ИнвестЧелныЯр»**, ИНН 1650287352/ ОГРН 1141650010941, КПП 165001001, Расчетный счет 40702810162000056106 ОТДЕЛЕНИЕ «БАНК ТАТАРСТАН» № 8610 ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810600000000603, БИК 049205603.

3. Об обязанности депонента (дольщика) представить документы в Банк:

«Дольщик обязуется не позднее 5 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора предоставить в ПАО Сбербанк заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

4. Предоставление Дольщиком вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Дольщика на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Сбербанк в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу».

5. В случае невнесения первоначального долевого взноса в установленные договором сроки, **Застройщик** имеет право расторгнуть настоящий Договор в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Цена Договора, указанная в пункте 2 настоящего Договора, подлежит изменению в случаях, если Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.4 настоящего Договора.

ЗАСТРОЙЩИК
Директор ООО СЗ «ИнвестЧелныЯр»

УЧАСТНИК

_____/А. Р. Халиуллин/

_____/ /