

**[Договор  
участия в долевом строительстве № \_\_\_\_/17А-25-А ]**

г. Набережные Челны

| «\_\_» \_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПО – регион Закамье»** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Горшкова Алексея Николаевича, действующего на основании Устава общества, с одной стороны, и

[\_\_\_\_\_] именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

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

- учредительные документы Застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;
- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении Застройщиком такой деятельности менее трех лет;
- Разрешение на строительство № RU 16302000-171-2021 выдано Исполнительным комитетом Муниципального образования г. Набережные Челны 08.07.2021 года, дата окончания: 08.04.2023 года
- Положительное заключение Управления государственной вневедомственной экспертизы Республики Татарстан по строительству и архитектуре. Положительное заключение №16-1-2-0068-12 от 21.02.2012 года, Положительное заключение экспертизы проектной документации и инженерных изысканий №16-2-1-3-014012-2019 от 06.06.2019 года, Положительное заключение экспертизы проектной документации и инженерных изысканий №16-2-1-2-032550-2019 от 21.11.2019 года, Положительное заключение экспертизы проектной документации и инженерных изысканий №16-2-1-2-034829 от 30.06.2021, выданное негосударственной экспертизой проектной документации ООО «Камстройэксперт»
- Строительство осуществляется на земельном участке (кадастровый номер: 16:52:030301:657), принадлежащем ООО «ЭКСПО - регион Закамье» на праве аренды, согласно договору аренды земельного участка №6607-А3 от 28.05.2021, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ 21.06.2021, за № 16:52:030301:657-16/136/2021-1
- Застройщик в соответствии со статьей 3.1. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» размещает в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф> проектную декларацию, информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и иную информацию, предусмотренную Федеральным законом 214-ФЗ. В случае изменения информации предусмотренной статьей 3.1. Федерального закона 214-ФЗ, актуальная информация размещается в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф>.

- согласованная надлежащим образом проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения, и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

1.3. Объект долевого строительства - жилые и нежилые помещения и общее имущество в многоквартирном жилом доме «Блок «А», входящем в состав многофункционального жилого комплекса «Междуречье», подлежащие передаче Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

1.4. Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру, в силу статьи 36 Жилищного кодекса РФ принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество Жилого дома, не являющееся частями Квартир и обслуживающие более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, земельный участок, на котором расположен Жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома и расположенные на указанном земельном участке объекты

#### 1.5. Описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Квартира (жилое помещение) в **многоэтажном жилом доме Блок «А»**, в составе многофункционального жилого комплекса «Междуречье» в пос. ЗЯБ, расположенном по адресу: РТ, г. Набережные Челны, пр. Набережночелнинский, берег реки Мелекеск, земельный участок 1А, а именно:

Тип квартиры (количество комнат)	Примерная (проектная общая площадь Кв.м.	Примерная (проектная жилая) площадь Кв.м.	Этаж	№ кв.	Кухня Кв.м.	Спальня №1	Спальня №2	Гостиная	Лоджия(и)
<b>Итого:</b>									

Характеристики Объекта, номер квартиры, являются условными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект. При этом площади Квартиры уточняются по данным технической инвентаризации (обмеры БТИ). Площадь каждого из подлежащих передаче помещений состоит из площади жилых и нежилых комнат в помещении, плюс площадь лоджий/балконов/веранд/террас с применением поправочного коэффициента в соответствии со ст. 5 ФЗ О долевом строительстве. Согласно СП 54.13330.2016 и ч. 5 ст.15 Жилищного кодекса РФ участник долевого строительства уведомлен, что 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, при этом при расчете стоимости объекта долевого строительства, площадь объекта учитывает площадь лоджий/балконов/веранд/террас с учетом понижающего коэффициента.

**Общая примерная проектная площадь объекта долевого строительства**, указанная в п. 1.5. настоящего Договора, является проектной площадью и может отличаться от фактической. Сторонами допускается и не является основанием для расторжения настоящего Договора отклонение фактической площади Объекта долевого строительства в пределах указанных в п.3.5, 3.6. договора.

Расположение Квартиры указано на поэтажном плане соответствующей секции Многоквартирного дома, который прилагается к Договору (Приложение №1) и является его неотъемлемой частью. Площади квартир, указанные в приложении, являются проектными и могут отличаться от фактических площадей, при передаче их участнику долевого строительства;

1.6. Технические характеристики и информация о строящемся объекте в соответствии с требованиями ст. 4,5 ФЗ №214-ФЗ «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»:

- Наименование проекта: «Многофункциональный жилой комплекс «Междуречье» в пос. ЗЯБ г. Набережные Челны. Многоэтажный жилой дом. Блок «А»

- Количество этажей: 21
- Этажность: 20
- Общая площадь застройки 807,2 м<sup>2</sup>.
- Строительный объем: 53068,49 м<sup>3</sup>.
- Общая проектная площадь здания включая МОП: 14807,36 м<sup>2</sup>
- Общая проектная площадь квартир: 10035,13 м<sup>2</sup>.
- Общая проектная жилая площадь квартир в соответствии со ст. 15 ЖК РФ – 9162,31 кв.м.
- Высота жилых этажей с 1 по 21 - 3 м.
- Высота потолков жилых помещений 2,7 м
- Класс энергоэффективности: «D»
- Класс сейсмостойкости: не предусмотрено в соответствии с СП 14.13330.2014
- наружные стены – трехслойные, внутренний слой – газобетонные блоки марки по плотности D500 толщиной 250 мм, теплоизолирующий слой толщиной 120 мм из минераловатных плит, лицевой слой из керамогранитных плит по навесной системе
- плиты перекрытий: сборные предварительно натяженные пустотные плиты толщиной 220мм, стендово-безопалубочного формования, связевых балок и связевых плит
- внутренние стены из газобетонных блоков марки по плотности D500 толщиной 250 мм
- внутренние перегородки из керамического кирпича толщиной 120мм,65мм
- ригели сборно-монолитные таврового сечения
- перемычки брусовые железобетонные по серии 1.038.1-1
- оконные блоки: ПВХ профили с 2-камерными стеклопакетами с теплоотражающим покрытием и распашными фрамугами
- крыша чердачная с теплым чердаком, теплоизоляция конструкций покрытия толщиной 150 мм из пенополистирольных плит, кровля рулонная, двухслойная
- иная информация устанавливается действующим на последний день завершения строительства положительным заключением экспертизы

1.7. Участники долевого строительства – граждане или юридические лица, вносящие Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.8. До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Жилому дому, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Застройщика. Участнику понятно содержание данных документов. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

1.9. Кроме того, Участник настоящим выражает свое согласие:

- на межевание земельного участка, указанного в п. 1.2. договора здесь и далее;
- на его разделение на смежные участки, на перераспределение, на объединение земельных участков,
- на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Жилого дома),
- на снятие с кадастрового учета земельного участка
- на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков, на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки,
- на изменение в правах залога на земельный участок, возникающих согласно Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,
- на прекращение права залога на земельный участок с кадастровым номером: в связи с необходимостью его разделения (либо перераспределения) на вновь образованные земельные участки, либо в связи с необходимостью его объединения с другим участком, на возникновение прав залога на один из вновь образованных земельных участков (на котором будет располагаться Жилой дом),
- на передачу земельного участка а также вновь образованных земельных участков - в залог иным участникам долевого строительства

1.7. Отношения Застройщика и Участников долевого строительства, не урегулированные настоящим

Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект долевого строительства, указанный в п. 1.5 договора. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в **черновой отделке** в соответствии с проектной декларацией Застройщика.

2.1.1. Застройщик гарантирует, что права на Помещения(е), указанные в п. 1.5. Договора и в Приложении №1 и подлежащие передаче, свободны от обязательств и претензий третьих лиц, не состоят под арестом и запрещением, не являются предметом залога и судебных споров.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Срок ввода жилого дома в эксплуатацию: до 31.12.2022 года. Срок начала процедуры передачи Застройщиком Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства - не позднее окончания IV квартала 2022 года.

2.3.1. Передача объекта по актам приема-передачи, производится не позднее 2 (двух) месяцев с момента истечения указанного в п. 2.3. срока. В соответствии с п. 3 ст. 8 ФЗ «О долевом участии в строительстве», стороны отдельно обговаривают, что в случае досрочного завершения строительства, объект долевого строительства может быть передан участнику долевого строительства досрочно, в соответствии с п. 4 ст. 8 упомянутого закона. Участник долевого строительства не в праве уклоняться от принятия объекта досрочно и обязан принять объект, в сроки, и в порядке, предусмотренном законом.

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет **5 (пять) лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Объекта в эксплуатацию в установленном законодательством порядке. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участникам долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.6. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несут Участники долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика и иные цели, предусмотренные ст. 18 ФЗ №214-ФЗ «О долевом участии в строительстве» определяется из следующего расчета:

№ квартиры	этаж	комнат	Площадь кв.м.	стоимость руб. / кв.м.	общая стоимость квартиры руб.

3.1.1. Стоимость Квартиры, на момент подписания настоящего договора, составляет \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

3.1.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет,

открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) 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), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03

**Депонент:** {Покупатель ФИО}

**Бенефициар:** {Наименование Бенефициара}

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

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** до « \_\_\_ » \_\_\_\_\_

г. в порядке, предусмотренном п. \_\_\_\_\_ настоящего Договора участия в долевом строительстве.

3.1.3. Цена настоящего договора ("Цена Договора"), подлежащая оплате Участником, определяется как произведение цены 1 кв. м (единицы общей приведенной площади объекта долевого строительства) и общей приведенной площади объекта долевого строительства. Цена 1 кв. м включает, в соответствии с 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», в том числе:

- возмещение затрат на строительство (создание) жилого дома и проведение работ по благоустройству прилегающей к жилому дому территории в соответствии с проектом;
- сумму экономии средств (в случае её образования) при строительстве жилого дома, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику не возвращается ]

3.1.4. **Залог на жилое помещение в пользу застройщика, на основании п. 5 ст. 488 ГК РФ не устанавливается.**

3.2. Цены указаны без учета НДС на основании: пп. 4 п. 3 ст. 39 и пп. 1 п. 2 ст. 146 НК РФ, а также ст. 1 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: «Средства, которые идут непосредственно на строительство, являются средствами целевого финансирования, носят инвестиционный характер и не облагаются НДС».

3.3. Днем осуществления Участником платежа считается день фактического зачисления денежных средств на счет-эскроу.

3.4. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции определяются в рублях РФ.

3.5. В случае увеличения по результатам обмеров БТИ Площади Квартиры более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратного метра, по сравнению с Площадью указанной в п. 1.5. Договора, Участник обязуется осуществить доплату к Цене Договора за разницу между Площадью Квартиры указанной в п. 1.5 Договора и соответствующей площадью Квартиры в соответствии с паспортом БТИ, из расчета стоимости одного квадратного метра Площади Квартиры указанной в п. 3.1. Договора. Доплата осуществляется Участником в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами передаточного акта.

3.6. В случае уменьшения по результатам обмеров БТИ Площади Квартиры по паспорту БТИ более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратного метра, по сравнению с площадью указанной в п. 1.5. Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных денежных средств за разницу между Площадью Квартиры указанной в п. 1.5. Договора и соответствующей площадью Квартиры в соответствии с паспортом БТИ, из расчета стоимости одного квадратного метра Площади Квартиры указанной в п. 3.1. Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником, не позднее пяти рабочих дней со дня подписания сторонами передаточного акта.

3.7. Изменение стоимости договора, происходящее в связи с увеличением или уменьшением площади объекта долевого строительства, предусмотренное п. 3.5-3.6. договора не требует подписания дополнительного соглашения между сторонами договора. Стороны в безусловном порядке признают право каждой из сторон

требовать доплаты или возврата денежных средств, в случае, если по итогам создания объекта долевого строительства, его площадь будет отличаться от проектной площади указанной в договоре. Изменение площади объекта долевого строительства, ни при каких условиях не признается существенным изменением условий договора и его предмета.

## 4 ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

### 4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору. Обеспечить своими или привлеченными силами строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Здания в соответствии с проектно-сметной документацией и ввести его в эксплуатацию.

4.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению – на строительство Объекта, а также на возмещение своих расходов, связанных со строительством Объекта, включая, но не ограничиваясь следующими затратами: на проведение предпроектных, проектных и иных работ, получение разрешений и согласований и необходимых экспертиз, оплаты строительства Здания в соответствии, оплаты строительства и функционирования инженерных и вспомогательных сооружений, обеспечивающих строительство и функционирование Объекта; на покрытие иных затрат, связанных со строительством Объекта, включая налоги, сборы и платежи, предусмотренные законодательством РФ; на покрытие расходов, связанных с обременением здания и арендой земельного участка; на уплату фактически использованных на строительство кредитов и займов, а также процентов по ним; на выплату вознаграждения сотрудникам Застройщика, осуществляющим работу, связанную со строительством Здания; на иные необходимые расходы. Застройщик самостоятельно определяет объем денежных средств используемых для нужд строительства. Никакие действия застройщика, направленные на фактическую реализацию проекта строительства, не могут считаться нецелевым использованием денежных средств.

4.1.3. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке и сроки. Наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации Договора, Застройщиком представляются:

- 1) разрешение на строительство (для первого договора долевого участия);
- 2) проектная декларация (для первого договора долевого участия);
- 3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений.

4.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. После сдачи объекта госкомиссии незамедлительно направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного законом.

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

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо - при отсутствии или неполноте условий такого Договора - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.8. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

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

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально

удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.10. Зарегистрировать право собственности на Объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

4.1.11. Потребовать от участника долевого строительства исполнения обязанности по внесению денежных средств в целях окончательного расчета за приобретенную квартиру, если по итогам обмеров, проведенных БТИ, построенного помещения есть основания для произведения доплаты, предусмотренной п. 3.5. договора. Застройщик вправе не подписывать акт приема-передачи жилого помещения, до внесения участником долевого строительства денежных средств и окончательного расчета по договору. Стороны отдельно оговаривают, что в случае задержки передачи объекта долевого строительства в связи с неоплатой при увеличении площади, такая просрочка не будет являться основанием для применения к Застройщику ответственности за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства.

#### **4.2. Участник долевого строительства обязуется:**

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.1.2., 3.5., 3.6., 3.7 настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. После подписания акта приема-передачи квартиры, в течение семи дней заключить с управляющей организацией Договор управления многоквартирным домом.

4.2.5. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры или по истечении 10 дней с момента отправления сообщения, указанного в п.8.4. настоящего договора, нести расходы за предоставляемые управляющей организацией услуги, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией квартиры и доли в общем имуществе дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

4.2.6. До регистрации права собственности на Квартиру, не производить любую перепланировку и не вносить изменения в отделку и оборудование Квартиры без предварительного согласования с Застройщиком.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.4. Обязательства Участников долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

## **5. ПРАВА СТОРОН**

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участникам долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести любые изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства, которые не несут существенного ухудшения предмета договора.

5.2. Участники долевого строительства вправе:

5.2.1. Самостоятельно и за свой счет оформить в территориальном бюро технической инвентаризации технический паспорт на квартиру.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Систематическое нарушение Участниками 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 двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора. В таком случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участникам долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства 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 долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства 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.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере

6.5. 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 описью вложения.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

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

7.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

## **8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.



8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение двух месяцев.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения указанных несоответствий.

8.6. Площадь лестничных площадок, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат, в соответствии со ст. 290 ГК РФ, участникам строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

## 9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

3) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

4) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

5) отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

6) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

7) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

9.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Денежные средства и неустойка возвращаются в срок, указанный в письменном требовании Участника долевого строительства, но не превышающий сроки, установленные Федеральным [законом](#) от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае: 1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств; 2) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

9.4. В случае прекращения Договора счета эскроу в связи с расторжением Договора участия в долевом строительстве либо отказом Застройщика (Бенефициара)/Участника долевого строительства (Депонента) от Договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке денежные средства со Счета:

– подлежат возврату Участнику долевого строительства (Депоненту) путем перечисления на Банковский счет Участника долевого строительства (Депонента), в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства (Депонента) об их выдаче или переводе на иной счет, либо

– перечисляются на его залоговый счет (счет по Кредитному договору), права по которому переданы в залог Банку или иной кредитной организации, предоставившей денежные средства Участнику долевого строительства (Депоненту) для оплаты цены Договора участия в долевом строительстве, если такое условие

предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства (Депонентом) и кредитором либо займодавцем. Банк (эскроу-агент) перечисляет денежные средства на основании сведений о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, размещенных органом регистрации прав на недвижимое имущество в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с Правилами совершения операций по счетам эскроу физических лиц, открытым для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления Банком (эскроу-агентом) на счет Участника долевого строительства. Если к моменту расторжения настоящего Договора, возникшего до передачи Квартиры указанной в п.1.5. настоящего Договора по Акту приема-передачи, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на счет Участника долевого строительства.

## **10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора и с его письменного согласия.

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

10.3. Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Застройщик также вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10 (Десяти)% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 20 (Двадцати)% от размера (суммы) уступленных требований; потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке. Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

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

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более двух месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 3 (трех) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной

форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

11.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

## **12. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

12.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Объекта долевого строительства и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

12.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

12.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект долевого строительства указанный Объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

12.4. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

12.5. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 12.5, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

## **13. Согласие Участника на обработку персональных данных**

13.1. Заключая настоящий договор, Участник, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

13.2. Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является стороной.

13.3. В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника;
- данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника;
- данные документа, удостоверяющего личность Участника;
- номер контактного телефона Участника;
- адрес электронной почты Участника (при наличии);
- банковские реквизиты Участника как плательщика, содержащиеся в разделе 9 настоящего Договора, а также переданные Участником Застройщику отдельным документом.

13.4. Участник долевого строительства выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника долевого строительства по поручению Застройщика.

13.5. Для целей исполнения договорных обязательств Участник дает согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника следующим организациям: ООО «Управляющая Компания «АНГ», ОГРН 1191690063201

13.6. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным

организациям (Территориальное управление Росреестра), Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", и указанным в настоящем договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоквартирном доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

13.7. Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных по настоящему договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего договора Сторонами.

13.8. Стороны установили, что Участник долевого строительства может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ «О персональных данных».

#### **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

14.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации Сторонами в установленном законом порядке и действует до полного исполнения ими своих обязательств по настоящему договору.

14.2. Все изменения, дополнения настоящего Договора выполняются по согласованию Сторон и оформляются в виде Дополнительных соглашений, которые подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

14.3. Государственная регистрация настоящего договора, соглашения о расторжении настоящего договора, дополнительных соглашений к настоящему договору, осуществляется Застройщиком, при этом Участник долевого строительства обязуется совершать действия: предоставлять документы, оплатить госпошлину, сборы и прочие платежи необходимые для их государственной регистрации.

14.4. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются сторонами в порядке, установленном действующим законодательством, с соблюдением досудебного претензионного порядка урегулирования споров. Претензии застройщику, участник долевого строительства обязан направлять только по адресу: РТ, г. Набережные Челны 423800, а/я 12;

14.5.Срок рассмотрения претензии стороны установили равный десяти календарным дням с момента получения.

14.6. Ответ на полученную претензию, направляется стороной ее получившей таким образом, чтобы обеспечить получение стороной направившей претензию ответа на нее в срок, не превышающий двадцати пяти календарных дней с момента направления претензии.

14.7.Неполучение стороной направившей претензию ответа на нее, в срок равный двадцать пять календарных дней, с момента направления, дает стороне направившей претензию право считать себя исполнившей обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования споров.

14.8. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий экземпляр передается в Набережночелнинский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

#### **15. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

«**Застройщик**»

«**Участник долевого строительства**»

**ООО «ЭКСПО – регион Закамье»**

Место нахождения: 423800, РТ, г. Набережные  
Челны, ул. Комсомольская Набережная, д. 34А,  
офис 101

к/с 30101810145250000411

**Спец/с 40702810226240001241**

филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г.  
Москве

БИК 044525411

ИНН/КПП 1650116318 / 165001001

ОГРН 1041616014110

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве

**План объекта долевого строительства**

[Объект долевого строительства Квартира № \_\_\_\_\_, расположенная на \_\_\_ этаже \_\_\_-й многоэтажного жилого дома блок «А» в составе многофункционального жилого комплекса «Междуречье» проектной (примерной) общей площадью – \_\_\_ кв.м. проектной (примерной) жилой площадью – \_\_\_\_\_ кв.м.]

«Застройщик»  
ООО «ЭКСПО – регион Закамье»

«Участник долевого строительства»  
Ф.И.О.

\_\_\_\_\_ Горшков А.Н.  
Генеральный директор  
]

\_\_\_\_\_ Ф.И.О.