

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № 3/42

город Набережные Челны

« ____ » _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик ЧЕЛНЫ-ГРАД ГРУПП», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 1650382454, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1191690069867, дата государственной регистрации: 27 августа 2019 года, наименование регистрирующего органа: МРИ ФНС № 18 по Республике Татарстан, код причины постановки на учет (КПП): 165001001, адрес юридического лица: 423832, Республика Татарстан, город Набережные Челны, ул. Раскольникова, дом 65А, помещение №9, именуемое в дальнейшем **ЗАСТРОЙЩИК**, в лице **директора Мусина Руслана Ринатовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны с одной стороны, и

Гражданин(ка) _____, ____ г.р. место рождения д. _____ района Татарской АССР, паспорт _____, выдан Отделением в Автозаводском р-не ОУФМС России по Республике Татарстан в гор. Набережные Челны _____ г. код подразделения 160-012, зарегистрирован (на) по адресу: Республика Татарстан, город Набережные Челны, _____, именуемая в дальнейшем **ДОЛЬЩИК**, с другой стороны, совместно именуемые **СТОРОНЫ**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 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» (далее по тексту – «Закон о Долевом Участии»).

В соответствии с настоящим Договором **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 16:52:060201:68, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «Среднеэтажная жилая застройка; многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», общей площадью 7885 кв.м, расположенном по адресу: Республика Татарстан, г.Набережные Челны, 61/33, объект недвижимости: «**Жилой комплекс «Прибрежный», 61 микрорайон, 61/33, в г.Набережные Челны, РТ, Жилой дом № 3-(3 этап строительства)** (далее – «**Многоквартирный дом**»), имеющий следующие основные характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)	Многоквартирный дом
Назначение объекта	Жилое
Количество этажей	6
Общая площадь	3536,80 кв.м
Количество квартир	50 шт
Материал наружных стен	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные многослойные плиты
Класс энергоэффективности	С
Сейсмостойкость	6 баллов

ЗАСТРОЙЩИК обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать **ДОЛЬЩИКУ в собственность Квартиру в Многоквартирном доме** (далее «**Объекты долевого строительства**»), имеющие следующие основные характеристики:

1. Объект долевого строительства - **Квартира**

Назначение объекта долевого строительства: жилое помещение

Условный номер в соответствии с Проектной декларацией	42
Этаж	4
Общая площадь, м ² (ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	44,54
Общая площадь с холодными помещениями, м ²	45,90
Количество жилых комнат	1

Условный номер комнаты (комнат) и площадь каждой комнаты, м ²	1. Гостиная – 15,42
Количество и площадь помещений вспомогательного использования, м ²	Коридор – 7,35 Кухня – 17,55 Санузел – 4,22
Количество лоджий	1
Площадь каждой лоджии, м ² (с коэффициентом 0,5)	Лоджия 1,36 (2,72x 0,5)
Количество балконов	-
Площадь каждого балкона, м ² (с коэффициентом 0,3)	Балкон -

Квартира расположена в осях, согласно плану Объекта долевого строительства (приложение № 1 к настоящему Договору) - границы Квартиры определены красными непрерывными линиями на плане этажа.

Качественные характеристики Квартиры:

потолки –ж/бетонные плиты, без отделки;

стены наружные— из керамических блоков и силикатного кирпича, оштукатуренных изнутри гипсовой штукатуркой;

внутренние перегородки - из гипсовых пазо-гребневых плит без отделки;

полы - цементная стяжка;

установка входной двери;

внутренние двери не устанавливаются;

оконные блоки - пластик (стеклопакеты);

лоджия/балкон согласно проекту;

отопление согласно проекту (автономное газовое);

канализация - стояки для подключения санитарно-технического оборудования;

водопровод – холодное водоснабжение;

гидроизоляция пола ванной комнаты по проекту;

электрика - ввод электропитания внутрь Квартиры, электромонтажные работы без установки осветительных приборов;

чистовая отделка Квартир проектом не предусмотрена.

ДОЛЬЩИК обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объекты долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в 5-дневный срок, после получения письменного уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА**.

1.2. Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес Многоквартирного дома является строительным адресом. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- **Разрешение на строительство** - выданное Исполнительным комитетом Муниципального образования г. Набережные Челны №RU16302000-140-2021 от «15» июня 2021г., выданное взамен ранее выданного разрешения под № RU16302000-66-2020 от «15» декабря 2020 г. на строительство объекта капитального строительства **«Жилой комплекс «Прибрежный», 61 микрорайон, 61/33, в г.Набережные Челны, РТ»;**

-**Право собственности Застройщика** на земельный участок с кадастровым номером **16:52:060201:68**, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: **«Среднеэтажная жилая застройка; многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»** общей площадью 7885 кв.м, расположенный по адресу: **Республика Татарстан, г.Набережные Челны, 61 микрорайон, 61/33**, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, номер регистрации 16:52:060201:68-16/022/2019-10, дата регистрации 10.12.2019г. Участок принадлежит на праве собственности **ЗАСТРОЙЩИКУ** на основании: Договора купли-продажи земельного участка б/н от 05.12.2019 г.;

- **Проектная декларация** по строительству объекта **«Жилой комплекс «Прибрежный», 61 микрорайон, 61/33, в г.Набережные Челны, РТ»**, размещенная в сети Интернет с использованием Единой информационной системы жилищного строительства на сайте наш.дом.рф. информация о Застройщике и о проекте строительства;

- **положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий** от «10» сентября 2019 года №16-2-1-3-023984-2019, выданное ООО «Негосударственная Межрегиональная Экспертиза»; положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий от «09» декабря 2020 года №16-2-1-2-062862-2020, выданное ООО «Негосударственная Межрегиональная Экспертиза»положительное заключение экспертизы проектной

документации и результатов инженерных изысканий от «24» мая 2021 года №16-2-1-2-025988-2021, выданное ООО «Негосударственная Межрегиональная Экспертиза».

1.4. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – **не позднее 28.12 2023 года.**

Срок передачи Объектов долевого строительства **ДОЛЬЩИКУ** – **не позднее 28 февраля 2024 года.**

1.5. После окончания строительства и прекращения права собственности Застройщика на **земельный участок с кадастровым номером 16:52:060201:68, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:** «Среднеэтажная жилая застройка; многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», **общей площадью 7885 кв.м, расположенный по адресу:** Республика Татарстан, г. Набережные Челны, 61 микрорайон, 61/33, земельный участок, а также иное общее имущество собственников помещений Многоквартирного дома будет принадлежать на праве общей долевой собственности собственникам помещений в Многоквартирном доме.

1.6. Застройщик гарантирует **ДОЛЬЩИКУ**, что на момент заключения настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате **ДОЛЬЩИКОМ.**

2.2. **ДОЛЬЩИК** обязуется оплатить цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) из расчёта стоимости одного квадратного метра приведённой площади _____ (_____) **рублей 00 коп.** Цена Квартиры подлежит изменению в случае, предусмотренном п.2.5. настоящего Договора.

2.3. **ДОЛЬЩИК** обязан оплатить Цену квартиры, указанную в п. 2.2. Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Обязанность **ДОЛЬЩИКА** по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанный в п.1.4. настоящего Договора.

В случае, если многоквартирный дом будет введен в эксплуатацию ранее срока внесения платежа, дальнейшая оплата по Договору производится без использования счета эскроу, путем перечисления **ДОЛЬЩИКОМ** денежных средств на расчетный счет **ЗАСТРОЙЩИКА**, указанный в разделе 11 Договора.

2.4. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), **ЗАСТРОЙЩИК** и **ДОЛЬЩИК** предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту: Квартира - проектный номер 45.
- депонируемая сумма, порядок ее формирования и срок внесения: _____ (_____), из расчета в соответствии с пунктом 2.2. Договора, в срок, установленный п.2.3 Договора.
- срок условного депонирования 30 июня 2024 года.
- реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу в пользу **Бенефициара:**
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЧЕЛНЫ- ГРАД-ГРУПП»
Сокращенное название: «СЗ ЧЕЛНЫ-ГРАД-ГРУПП»

ООО «СЗ ЧЕЛНЫ-ГРАД ГРУПП»

ОГРН 1191690069867, ИНН/КПП 1650382454/165001001

Адрес: 423832, РТ, г.Набережные Челны, ул. Раскольниковая, д.65А, пом. 9, Тел. (8552) 92-42-31,

E-mail: vm-kompani@yandex.ru

Расчетный счет № 40702810202360001069 в Филиале Приволжский ПАО Банка «ФК Открытие», БИК банка: 042282881

- эскроу-агент

Полное наименование (фирменное наименование): Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие»;

Сокращенное наименование: ПАО Банк «ФК Открытие»;

Местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4,

Почтовый адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4,

ИНН 7706092528, КПП 770501001

БИК 044525985, к/сч. № 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО

Тел.: (495) 737-73-55, факс: (495) 797-32-50, электронный адрес: info@ofc.ru

Филиал Приволжский Публичного акционерного общества Банк «Финансовая Корпорация Открытие»;

Сокращенное наименование: Филиал Приволжский ПАО Банк «ФК Открытие»

Почтовый адрес: 603006, г. Нижний Новгород, ул. Ковалихинская, д. 8,

ОГРН 1027739019208; ИНН 7706092528, КПП 526002001;

Корреспондентский счет № 30101810300000000881 в Советском РКЦ г. Нижний Новгород ГУ ЦБ РФ по Нижегородской области, БИК 042282881;

Тел. (8312) 431-77-00; Факс 421-39-91

Операционный офис «Казанский» Филиала Приволжский ПАО Банк «ФК Открытие»

Почтовый адрес: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, 11.

Телефон: (843) 221-87-50 (вн.68-4033, 68-4034)

Депонент: _____.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой **ЗАСТРОЙЩИКА** и **ДОЛЬЩИКА**, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Настоящим **ЗАСТРОЙЩИК** уполномочивает **ДОЛЬЩИКА** на представление последними в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени **ЗАСТРОЙЩИКА** в качестве подтверждения оферты **ЗАСТРОЙЩИКА** на заключение Договора счета эскроу с **ДОЛЬЩИКОМ** и ПАО Банк «ФК Открытие».

ЗАСТРОЙЩИК также обязуется не позднее 5 рабочих дней предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу

ДОЛЬЩИК обязуется не позднее 5 рабочих дней предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление **ДОЛЬЩИКОМ** вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) **Дольщика** на заключение Договора счета эскроу с **ЗАСТРОЙЩИКОМ** и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Настоящим **ЗАСТРОЙЩИК** и **ДОЛЬЩИК** подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Условия депонирования:

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 2.2 Договора;

Срок условного депонирования: по 30 июня 2024г. включительно. В случае увеличения фактического срока передачи Объекта долевого строительства по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 1.4. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного **ЗАСТРОЙЩИКОМ**, **ДОЛЬЩИКОМ** и Уполномоченным банком, на основании уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА**, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № 3/42 участия в долевом строительстве от «___» _____ 2022 г. за квартиру условный номер 42, НДС не облагается».

Стороны предусмотрели возможность оплаты Объекта долевого строительства по настоящему договору за **ДОЛЬЩИКА** третьим лицом.

ДОЛЬЩИК не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты **ДОЛЬЩИКОМ** Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, **ДОЛЬЩИК** возмещает **ЗАСТРОЙЩИКУ** (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств **ДОЛЬЩИКА**, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования **ЗАСТРОЙЩИКА** в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу **ЗАСТРОЙЩИК** или **ДОЛЬЩИК** вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: alina.khazieva@open.ru:

- сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

или

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с **ДОЛЬЩИКОМ**, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с **ДОЛЬЩИКОМ**, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", **ЗАСТРОЙЩИК** может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона о Долевом Участии.

2.5. Стороны пришли к соглашению о возможности изменения Цены Квартиры после заключения настоящего Договора в случае, если указанная в настоящем Договоре общая площадь Квартиры по результатам обмеров, произведенных специализированной организацией после окончания строительства Многоквартирного дома, будет отличаться от общей площади Квартиры, указанной в настоящем Договоре.

В случае увеличения площади квартиры, **ДОЛЬЩИК** в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема - передачи перечисляет **ЗАСТРОЙЩИКУ** разницу цены Квартиры исходя из расчета базовой цены одного квадратного метра площади Квартиры на момент заключения Договора.

В случае уменьшения площади квартиры, **ЗАСТРОЙЩИК** в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания Акта приема - передачи перечисляет **ДОЛЬЩИКУ** разницу цены Квартиры исходя из расчета базовой цены одного квадратного метра площади Квартиры на момент заключения Договора.

В любом случае, расчеты, указанные в настоящем пункте, производятся без использования счета эскроу, открытому в целях расчетов по настоящему Договору. **ДОЛЬЩИК** не вправе предъявлять какие-либо претензии и требования по возврату денежных средств к уполномоченному банку. Все подобные претензии предъявляются напрямую к **ЗАСТРОЙЩИКУ**.

Фактическая площадь Квартиры, исчисляемая для целей расчетов по настоящему договору, определяется по правилам, установленным в "СНиП 31-01-2003.Здания жилые многоквартирные" (приняты Постановлением Госстроя РФ от 23.06.2003 N 109) и п.3.37 "Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации", а именно, как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0.

Площадь Квартиры, в соответствии с которой Стороны будут производить окончательные расчеты, указывается в графе 5 «Общая площадь квартиры» раздела 2 «Экспликация жилого помещения» технического паспорта на квартиру.

ДОЛЬЩИК уведомлен, что площадь Квартиры в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) учитывается, как сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли, и не является для Сторон основанием для проведения перерасчетов по настоящему договору.

2.6. Оформление документов на право собственности Объектов долевого строительства производится **ДОЛЬЩИКОМ** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан самостоятельно и за счет **собственных средств**.

2.7. От момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию до подписания сторонами передаточного Акта, оплата коммунальных платежей производится **ЗАСТРОЙЩИКОМ**.

С момента подписания сторонами передаточного Акта оплата коммунальных платежей производится **ДОЛЬЩИКОМ**.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязан:

- Осуществить строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на условиях и в срок, изложенные в настоящем Договоре;
- уведомить **ДОЛЬЩИКА** о сроках и условиях приемки ими Объекта долевого строительства от **ЗАСТРОЙЩИКА**. Уведомление направляется заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу,

указанному в настоящем Договоре не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства;

- передать Объекты долевого строительства **ДОЛЬЩИКУ** не позднее срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора; допускается досрочное исполнение **ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательства по передаче Объектов долевого строительства **ДОЛЬЩИКУ**;

- предоставить **ДОЛЬЩИКУ** возможность ознакомиться с проектной документацией Многоквартирного дома;

- в случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный п. 1.4. настоящего Договора срок, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить **ДОЛЬЩИКУ** соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

3.1.2. **ЗАСТРОЙЩИК** имеет право без согласия **ДОЛЬЩИКА** вносить незначительные изменения в проектную документацию, в том числе по данным, отраженным в 1.1. настоящего договора, которые не ухудшают качество Объектов долевого строительства, а также не делают их непригодными для использования. Данные изменения признаются сторонами допустимыми, не нарушающими условия данного договора и не влияющие на общие конструктивные и технические характеристики многоквартирного дома, изменение которых отражается в проектной документации на многоквартирный дом. При этом заключения дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

3.2. **ДОЛЬЩИК** обязан:

- выполнить надлежащим образом условия настоящего Договора (в т.ч. условия, указанные в п.п. 2.3, 2.5 настоящего Договора);

- в случае отсутствия возражений, в соответствии с ч.1 ст.7 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», принять от **ЗАСТРОЙЩИКА** Объекты долевого строительства в 10-дневный срок, после получения письменного уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА**;

- оплачивать коммунальные платежи с момента передачи Объектов долевого строительства по Передаточному акту;

- на момент подписания настоящего Договора представить **ЗАСТРОЙЩИКУ**: действительный паспорт (оригинал и ксерокопию), а также его нотариально заверенный перевод в случае необходимости, нотариально заверенное согласие супруга(и) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака (оригинал и нотариально заверенную копию), для юридических лиц - нотариально заверенные копии учредительных документов (устава, учредительного договора, а также всех изменений к ним), нотариально заверенные копии свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о постановке на налоговый учет, надлежащим образом заверенную копию протокола о назначении руководителя организации (в случае, если Договор подписывает не руководитель – нотариальную доверенность на лицо подписывающее Договор), протокол об одобрении сделки (в случае необходимости).

3.2.1. **ДОЛЬЩИК**, в случае обнаружения недостатков Объектов долевого строительства, вправе потребовать от **ЗАСТРОЙЩИКА** составления соответствующего акта с определением в нем согласованных сроков устранения указанных недостатков. Указанное требование должно быть направлено **ЗАСТРОЙЩИКУ** в письменной форме и содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на требования технических, градостроительных регламентов, иные обязательные требования, установленные нормативно-правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязан передать **ДОЛЬЩИКУ** Объекты долевого строительства, качество которых соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям а также Инструкцию по эксплуатации Объектов долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Объектов долевого строительства, соответствия требованиям технических регламентов и проектной документации, проектной декларации, техническим нормам и правилам, а также иным обязательным требованиям является «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию», выданное соответствующим органом, согласно Градостроительного кодекса РФ.

4.2. **ЗАСТРОЙЩИК** устанавливает гарантийный срок на Объекты долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, – 5 лет. Указанный гарантийный срок

исчисляется со дня его передачи **ДОЛЬЩИКУ**.

Гарантийный срок на общее имущество Многоквартирного дома составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3. В случае, если Объекты долевого строительства построены (созданы) **ЗАСТРОЙЩИКОМ** с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в законодательстве обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объектов долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают их непригодным для использования по назначению, **ДОЛЬЩИК** вправе потребовать от **ЗАСТРОЙЩИКА** безвозмездного устранения недостатков в порядке, установленном п. 3.2.1 настоящего Договора. **ЗАСТРОЙЩИК** осуществляет устранение недостатков в разумный срок, который составляет не менее 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** требования **ДОЛЬЩИКА**, соответствующего условиям п. 3.2.1 настоящего Договора. **ДОЛЬЩИК** не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены настоящего Договора и (или) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.4. **ЗАСТРОЙЩИК** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженных в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа таких Объектов 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 Объектов долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самими **ДОЛЬЩИКОМ** или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной **ДОЛЬЩИКУ** инструкцией по эксплуатации Объектов долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объектов долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При уклонении **ДОЛЬЩИКА** от принятия Объектов долевого строительства, в предусмотренный настоящим Договором срок, или при отказе **ДОЛЬЩИКА** от принятия Объектов долевого строительства, **ЗАСТРОЙЩИК** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объектов долевого строительства, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объектов долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объектов долевого строительства и ответственность за его эксплуатацию, включая обязательства по уплате коммунальных платежей, признается перешедшим к **ДОЛЬЩИКУ** со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства.

5.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **ДОЛЬЩИКУ** Объектов долевого строительства **ЗАСТРОЙЩИК** уплачивает **ДОЛЬЩИКУ** неустойку (пени) в размере, установленном ч.2 ст.6 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **ДОЛЬЩИКУ** Объектов долевого строительства вследствие уклонения **ДОЛЬЩИКА** от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объектов долевого строительства **ЗАСТРОЙЩИК** освобождается от уплаты **ДОЛЬЩИКУ** неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** своих обязательств по настоящему Договору.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. **СТОРОНЫ** по настоящему Договору не несут ответственность за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если ненадлежащее исполнение ими своих обязательств по Договору явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать обстоятельства непреодолимой силы или их последствия.

6.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы по смыслу настоящего Договора **СТОРОНЫ** понимают пожары, оползни, карстовые провалы, наводнения, землетрясения, ураганы, устойчивые морозы ниже -20°, иные стихийные бедствия, объявленные и необъявленные войны, народные волнения, забастовки,

эпидемии, запретительные меры государственных органов.

6.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в двадцатидневный срок после начала действия обстоятельств непреодолимой силы известить в письменной форме другую сторону. Не уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы в установленный срок лишает виновную сторону права ссылаться на них.

Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы являются справки Торгово-Промышленной Палаты Республики Татарстан.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Уступка **ДОЛЬЩИКОМ** прав требований по настоящему Договору допускается только с согласия **ЗАСТРОЙЩИКА** после уплаты **ДОЛЬЩИКОМ** цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Уступка **ДОЛЬЩИКОМ** прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания **СТОРОНАМИ** передаточного Акта, при этом применяются правила об уступке требования и переводе долга, предусмотренные ст.ст.388 – 390 и 391 – 392 Гражданского кодекса РФ.

7.3. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату **ДОЛЬЩИКУ**. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания **ДОЛЬЩИКУ** об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона о Долевом Участии.

7.4. **ДОЛЬЩИК** не вправе производить какие-либо работы по отделке и установке внутреннего оборудования в Квартире до подписания акта приема-передачи. **ДОЛЬЩИК** не вправе до регистрации права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан и без согласования в установленном Жилищным кодексом РФ, изменять планировку Квартиры (переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электроразводки, схемы газопроводов и установку газовых приборов и т.п.). После оформления права собственности на квартиру и в течение всего срока эксплуатации объекта **ДОЛЬЩИК** не имеет права вносить изменения в архитектурное решение фасада и несущие элементы конструкции многоквартирного дома, а также устанавливать любое оборудование на внешние стены здания, без согласования соответствующих органов.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае если сторона, заключившая настоящий Договор, уклоняется от выполнения обязательств по Договору, другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении выполнить обязательство.

8.2. **ДОЛЬЩИК** не заблуждается в отношении цены договора, существа договора, его существенных условий, последствий неисполнения обязательств, а также последствий исполнения обязательств. **ДОЛЬЩИК** путем подписания настоящего договора, подтверждают, что ознакомились с проектной документацией и проектной декларацией многоквартирного дома до подписания настоящего договора, также подтверждают, что до заключения настоящего договора получили всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию в отношении Объекта долевого строительства.

8.3. Настоящий Договор составлен **в четырех экземплярах**, по одному экземпляру для каждой из **СТОРОН**, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, один для ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ".

8.4. В случае изменения реквизитов сторона уведомляет в письменном виде другую сторону в течение 3 (трех) дней с момента изменения. В случае неисполнения данной обязанности, уведомления, направленные по последнему известному адресу считаются надлежащими.

8.5. Взаимоотношения **СТОРОН**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

8.6. Все споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, **СТОРОНЫ** будут стремиться решать путем переговоров. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение судебных органов. Срок ответа на претензию устанавливается 10 рабочих дней.

8.7. Настоящим **ДОЛЬЩИК**, являющийся субъектом персональных данных, дают

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

9. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

9.1. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, **залог в силу закона** на предоставленный для строительства Многоквартирного дома земельный участок, с кадастровым номером 16:52:060201:68, категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «Среднеэтажная жилая застройка; многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», общей площадью 7885 кв.м, расположенном по адресу: Республика Татарстан, г.Набережные Челны, 61/33 и строящийся на этом участке Многоквартирный дом на основании ч.4 ст.15.4 Федерального закона от 30.12.2014 №214-ФЗ, в пользу **ДОЛЬЩИКА не устанавливаются**.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республики Татарстан действует до полного исполнения **СТОРОНАМИ** своих обязательств.

10.2. Обязательства **ЗАСТРОЙЩИКА** считаются исполненными с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и подписания **СТОРОНАМИ** передаточного Акта.

10.3. Обязательства **ДОЛЬЩИКА** считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания **СТОРОНАМИ** передаточного Акта.

10.4. Любые приложения, дополнения и изменения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, вступают в силу с момента их государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.5. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора каждая из **СТОРОН** несет самостоятельно.

Приложение №1 – План объекта долевого строительства (Квартира)

11. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Специализированный Застройщик ЧЕЛНЫ-ГРАД ГРУПП»

Р/с 40702810700490028341 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г.. Москве

К/с 30101810145250000411, БИК 044525411

Юридический/Почтовый адрес: 423832, РТ, г.Набережные Челны, ул.Раскольникова, д.65А, помещение № 9.

Тел.: 8 (8552) 92-42-31, e-mail: vm-kompani@yandex.ru

Директор _____ Мусин Р.Р.

Дольщик _____