

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

г. Набережные Челны

«___» _____ 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Техстрой-Т», в лице директора Мусина Рустама Тагировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гр. _____, именуемый (-ая,-ые) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» (**Участник**), с другой стороны, в дальнейшем именуемые совместно «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора. Объект долевого строительства.

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора, Участник долевого строительства участвует в долевом строительстве «Многоэтажный жилой дом на пересечении проспекта Фоменко и Сармановского тракта в микрорайоне Замелекесье г. Набережные Челны» на земельном участке общей площадью 5 848 кв.м., с кадастровым номером 16:52:020603:321, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, а Застройщик осуществляет строительство указанного Многоэтажного жилого дома путем проведения комплекса мероприятий по организационному, техническому, финансовому и правовому обеспечению строительства, согласно проектной документации, в предусмотренный договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц.

Указанный адрес многоэтажного жилого дома, является строительным адресом строящегося дома, после приемки и ввода многоэтажного жилого дома в эксплуатацию, ему будет присвоен почтовый адрес.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоэтажного жилого дома, на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве собственности, в соответствии с договором купли-продажи недвижимого имущества №20 от 03.03.2021г., зарегистрированного в Набережночелнинском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 10.03.2021г., номер регистрации 16:52:020603:321-16/203/2021-8.

Застройщик осуществляет строительство многоэтажного жилого дома с привлечением кредитных средств, размещенных на эскроу-счете.

1.3. Многоэтажный жилой дом имеет следующие проектные характеристики:

Площадь участка (кв.м.) – 5 848.

Общая площадь здания (13 100,68 кв.м.).

Общая площадь жилых помещений (8 994,87 кв.м.).

Общая площадь нежилых помещений (541,13 кв.м.).

Количество жилых помещений (170 шт.).

Количество нежилых помещений (4 шт.).

Количество этажей: этажность здания-18, общее количество этажей-19.

Конструктивные решения:

- фундамент – сваи забивные железобетонные, фундаментная плита монолитная железобетонная;
- каркас здания – сборно-монолитный железобетонный каркас, включающий следующие основные несущие элементы: сборные многоярусные железобетонные колонны, с отверстиями в уровне перекрытий; сборно-монолитные железобетонные предварительно-напряженные ригели; сборные железобетонные вертикальные диафрагмы жесткости; связевые монолитные железобетонные ригели; сборные железобетонные многпустотные плиты перекрытия;
- перекрытия из сборных предварительно напряженных пустотных плит толщиной 220 мм.
- конструкция наружных стен 10 типов, выполнена из силикатного кирпича и газобетонных блоков D500 с утеплением плитами: Фассад БАТТС и ВЕНТИ БАТТС.
- конструкция внутренних стен 3 типов, выполнена с использованием газобетонных блоков D500, гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм, силикатного кирпича, диафрагмы жесткости толщиной 180 мм, с утеплением минераловатными плитами;
- перегородки в санузлах выполнены с использованием гидрофобизированных гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм;
- витражи из алюминиевых профилей;
- оконные блоки из поливинилхлоридных профилей: однокамерный стеклопакет с твердым низкоэмиссионным покрытием стекла;
- кровля – рулонная из 2 слоев наплавленного кровельного материала.

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/Мусин Р.Т./

_____/_____/

Для вертикальной коммуникации жилой части, предусмотрены лифты в количестве 2 шт.

- грузоподъемностью не менее 630 кг.,
- грузоподъемностью не менее 400 кг.

Класс энергоэффективности – С;

Класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

Строительство данного многоэтажного жилого дома ведется Застройщиком в соответствии с проектной документацией, передача Участнику долевого строительства нижеуказанного Объекта долевого строительства (квартиры и/или нежилого помещения) будет произведена в степени готовности, согласно проектной документации и проектной декларации на многоквартирный дом.

1.4. После получения Застройщиком разрешения на ввод многоэтажного жилого дома в эксплуатацию Участник долевого строительства, при условии выполнения им своих обязательств по настоящему договору, приобретает и принимает **в собственность** Объект: квартиру(-ы) со следующими идентификационными характеристиками:

№ п/п	этаж	Условный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая проектная площадь с учетом лоджий (кв.м.)	Проектная площадь без учета лоджий (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Стоимость 1 кв.м. в руб.	Стоимость квартиры, руб.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже многоэтажного жилого дома, указан в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4.1. Объект долевого строительства передаётся Застройщиком Участнику долевого строительства в предчистовой отделке для самостоятельного производства чистовой отделки. Предчистовая отделка Объекта определяется исходя из степени готовности, включающей выполнение следующих видов строительных и отделочных работ:

- стены – штукатурка без шпатлевки; стена из ППП не оштукатуривается, затирка швов;
- потолки - заделаны швы между плитами, без шпатлевки;
- полы - цементно-песчаная стяжка (кроме лоджий);
- в санузлах растворная стяжка под полы с гидроизоляцией;
- остекление балконов – алюминиевый профиль с одинарным стеклом;
- окна из ПВХ: однокамерный стеклопакет с твердым низкоэмиссионным покрытием стекол;
- внутренняя разводка водопровода горячего и холодного водоснабжения: до первой запорной арматуры с установкой счетчиков (без установки сантехнического оборудования);
- внутренняя разводка отопления с установкой радиаторов;
- внутренняя разводка канализационного стояка: с установкой тройника, без трубных разводов для подключения сантехнических приборов, без установки сантехнического оборудования;
- внутренняя разводка электроэнергии, с установкой подрозетников (без установки выключателя и розетки);
- распределительные устройства с автоматами устанавливаются в каждой квартире;
- слаботочные системы (телефон, телевидение) доводятся до этажных щитов;
- без установки межкомнатных дверей;
- входная дверь в квартиру металлическая, глухая;
- внутренние откосы входной двери не оштукатуриваются.

Стороны пришли к соглашению, что Объект долевого строительства не будет иметь дополнительной отделки и оборудования, кроме вышеуказанной в настоящем пункте Договора и будет передан Участнику долевого строительства в степени строительной готовности, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство многоэтажного жилого дома.

Залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика: 1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и (или) договором; 2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/Мусин Р.Т./

_____/_____/

объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежными средствами.

1.5. Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения и не предназначен для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг), и приобретается по заверению Участника долевого строительства для личных (индивидуальных, семейных) целей.

1.6. Правовым обоснованием Договора являются: Гражданский Кодекс Российской Федерации; Земельный кодекс Российской Федерации; Жилищный кодекс Российской Федерации; Градостроительный кодекс Российской Федерации; Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; ГОСТ, технические регламенты, СП, СНиП и СанПин Российской Федерации.

2. Цена договора. Размер и условия оплаты

2.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, является договорной – установленной соглашением сторон и составляет _____ (_____) рублей.

Оплата цены договора производится в следующем порядке:

За счет собственных средств Участник долевого строительства оплачивает сумму в размере _____ (_____) рублей – не позднее 2 (Двух) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств Участник долевого строительства оплачивает сумму в размере _____ (_____) рублей - не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства _____ банком «_____» (Публичное акционерное общество).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ от _____ 22г. заключаемому в городе Набережные Челны между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

До регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект право требования объекта находится в залоге у Банка и в обеспечении исполнения обязательств по Кредитному договору № _____ от _____. При этом залог прав требования в пользу Застройщика не возникает. Уступка права требования возможна с письменного согласия Банка.

До подачи Договора участия в долевом строительстве на регистрацию в Росреестр, Участник долевого строительства обязан открыть Эскроу-счет.

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

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять расчеты по договору до момента государственной регистрации данного договора. В случае поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств от Участника долевого строительства (либо от третьего лица по поручению Участника долевого строительства) в счет оплаты цены Договора, до момента фактической регистрации Договора в

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/Мусин Р.Т./

_____/_____/

органа осуществляющим государственную регистрацию, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства полученные денежные средства, путем перечисления денежных средств на счет, с которого был осуществлен платеж в течение 3 (трех) банковских дней.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней, с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

В случае, если денежные средства были перечислены на расчетный счет Застройщика с корреспондентского счета банка (без открытия в банке счета Участника долевого строительства), возврат осуществляется путем перечисления денежных средства на счет Участника долевого строительства, указанный им в соответствующем заявлении, либо иным, не запрещенным законом способом. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику реквизиты своего банковского счета в течение 1 (одного) рабочего дня с момента получения соответствующего запроса Застройщика. Возврат денежных средств в соответствии с настоящим абзацем осуществляется Застройщиком в течение 3 (трех) банковских дней с момента получения заявления Участника долевого строительства с указанием реквизитов банковского счета Участника долевого строительства.

2.2. Цена настоящего Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (90% от Цены Договора), что составляет _____ (_____) рублей и денежных средств на оплату услуг Застройщика (10% от Цены Договора), что составляет _____ (_____) рублей. Размер услуг Застройщика и (или) вознаграждение Застройщика расходуются Застройщиком по своему усмотрению. Экономия Застройщика распределяется в полном объеме в пользу Застройщика

2.3. В случае нарушения Участником порядка полной оплаты, установленного в п.2.1. настоящего Договора (не оплата или не полная оплата), Цена Договора, указанная в п.2.1 настоящего Договора, изменяется, в результате чего Стороны обязуются подписать Дополнительное соглашение к настоящему Договору о цене, сроках и порядке оплаты в соответствии с изменением цен на рынке недвижимого имущества и/или себестоимости строительства.

В случае нарушения Участником порядка полной оплаты, предусмотренном п. 2.1. настоящего Договора, Застройщик направляет Участнику посредством отправки текстовых сообщений на адрес электронной почты Участника и смс-сообщений на номер телефона, выделенный Участнику долевого строительства оператором сотовой связи о необходимости явиться для подписания Дополнительного соглашения в связи с нарушением Участником сроков оплаты, а Участник обязан явиться по адресу Застройщика, указанному в разделе 9 настоящего Договора и/или по адресу, указанному в телеграмме, в течение 7 (Семи) календарных дней с момента получения уведомления, и подписать Дополнительное соглашение. Неявка Участника к Застройщику для подписания Дополнительного соглашения в течение 7 (Семи) календарных дней с момента получения Участником уведомления, признается Сторонами согласием Участника на одностороннее изменение Цены Договора, сроков и порядке оплаты и дает право Застройщику подписать его в одностороннем порядке, что Сторонами признается правомерным, а Дополнительное соглашение - обладающим юридической силой и подлежит регистрации.

2.4. При расчётах по настоящему Договору, Стороны не учитывают площадь общего имущества Объекта долевого строительства.

2.5. В случае просрочки внесения платежа в течении более чем на один месяц, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/Мусин Р.Т./

_____/_____/

2.6. Окончательная цена Договора определяется по данным технической инвентаризации, и/или кадастровых работ, проводимой уполномоченным органом, после получения Застройщиком разрешения на ввод Многоэтажного жилого дома в эксплуатацию. Окончательные расчёты осуществляются Сторонами в порядке, предусмотренном условиями настоящего Договора. Расчёты по доплате Общей площади Объекта долевого строительства в части увеличенной цены Договора осуществляются в течение 10 (десяти) рабочих дней, со дня направления Участнику долевого строительства уведомления Застройщика о необходимости исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом, но не позднее дня приема-передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту, с учетом времени необходимого для государственной регистрации дополнительного соглашения о внесении изменений об увеличении цены Договора.

2.7. Цена Договора, указанная в п. 2.1. настоящего Договора, может быть увеличена (уменьшена) в случае, если Общая площадь Объекта долевого строительства, определённая органом кадастрового учёта (технической инвентаризации), будет больше (меньше) Общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.п. 1.4. настоящего Договора, при наступлении следующих обстоятельств и в следующем порядке:

-В случае, если по данным технической инвентаризации и/или кадастровых работ, Общая площадь Объекта долевого строительства (с лоджиями) превысит Общую проектную площадь Объекта долевого строительства, установленную п. 1.4. настоящего Договора, Застройщик сообщает об этом Участнику долевого строительства письменным уведомлением по адресу, указанному в П. 9 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется дополнительно уплатить Застройщику разницу между фактически уплаченной и окончательной ценой Договора. При этом Стороны применяют стоимость 1 (одного) квадратного метра Общей проектной площади Объекта долевого участия, установленной в п. 1.4. настоящего Договора. Расчёты по неоплаченной Общей площади Объекта долевого строительства осуществляются в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня направления Участнику долевого строительства уведомления Застройщика о необходимости исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом. При этом неисполнение обязанности Участника долевого строительства по доплате признается Сторонами как факт неисполнения обязательств в части финансирования и влечет последствия, предусмотренные настоящим Договором.

-В случае, если по данным технической инвентаризации и/или кадастровых работ, Общая площадь Объекта долевого строительства (с лоджиями) будет меньше Общей проектной площади Объекта долевого участия, установленной п. 1.4. настоящего Договора, Застройщик сообщает об этом Участнику долевого строительства письменным уведомлением по адресу, указанному в п. 9 настоящего Договора, и обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу между фактически уплаченной и окончательной ценой Договора. При этом Стороны применяют стоимость 1 (одного) квадратного метра Общей проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 1.4. настоящего Договора. Расчёты по возврату излишне оплаченной Общей площади Объекта долевого строительства осуществляются в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня вручения Участником долевого строительства Застройщику уведомления о необходимости исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом и заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения или иного документа к Договору.

2.8. В Цену Договора не включены следующие расходы: нотариальный тариф, при соответствующей необходимости; оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию настоящего Договора, вносимых изменений, дополнений, иных соглашений; оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта, экспликация, а также документов, необходимых для оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства; оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства; а также расходы за услуги и работы по управлению и эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоэтажного жилого дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывозу твердых бытовых отходов, уборки Многоэтажного жилого дома и придомовой территории, расходы по охране Многоэтажного жилого дома и другие необходимые расходы, возникшие у Участника долевого строительства после приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту от Застройщика.

3. Срок и порядок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

3.1. Срок окончания строительства Многоэтажного жилого дома – 02 квартал 2023 года.

3.2. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного жилого дома: не позднее 02 квартала 2023 года.

3.3. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: не позднее двух месяцев с момента получения разрешения на ввод Многоэтажного жилого дома в эксплуатацию и присвоения ему почтового адреса.

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/Мусин Р.Т./

_____/_____/

3.4. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта Долящику по акту приема – передачи. При этом Стороны руководствуются положениями п. п.4. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Участник долевого строительства с условиями настоящего пункта ознакомлен и согласен.

3.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоэтажного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу указанному в разделе 9 настоящего Договора или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоэтажного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок и (или) в срок установленный Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

3.6. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик и Участник долевого строительства подписывают двухсторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства (далее, ранее по тексту настоящего Договора – Акт или Акт приема-передачи или передаточный акт), в котором подлежит отражению информация: о дате подписания Акта; о месте составления Акта; о сторонах, подписавших Акт; о передаваемом Объекте долевого строительства и иная информация, подлежащая к указанию в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования.

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. При этом дата составления такого акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства считается также и датой возникновения обязательства Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг, несению расходов на содержание Объекта долевого строительства и иного имущества входящего в состав общей долевой собственности.

3.8. Обязательными условиями передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи является: - полная оплата Участником долевого строительства всей стоимости Объекта, в том числе возникшей разницы в площади Объекта долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора; - полная оплата Участником долевого строительства всех неустоек и пеней, предусмотренных настоящим Договором, в случае нарушения Участником долевого строительства условий Договора.

3.9. После подписания Сторонами акта приема-передачи, Участник долевого строительства самостоятельно обращается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, для проведения государственной регистрации своего права собственности на Квартиру.

3.10. Участник не имеет права на иные результаты своего участия в долевом строительстве Здания, кроме права на приобретение в собственность Объекта и Доли, указанных в п. 1.4. настоящего Договора.

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

3.11. Право общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество, введенного в эксплуатацию объекта, возникает в силу ст. 36-38 ЖК РФ. Указанное общее имущество находится на обслуживании и эксплуатации Управляющей компании, которая избирается в соответствии со

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/Мусин Р.Т./

_____/_____/

ст.155,161,162 ЖК РФ. Дополнительной передачи по акту приема-передачи со стороны Застройщика таких объектов не требуется.

4. Гарантии качества

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора.

4.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет, а для инженерного и технологического оборудования 3 (три) года. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства исчисляется со дня подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок для инженерного и технологического оборудования исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства с Участником долевого строительства. Гарантийный срок на Материалы, оборудование, элементы отделки, не входящие в состав Объекта, как объекта недвижимого имущества, но применяемые Застройщиком, соответствуют гарантийным срокам, установленными их производителями.

Участник долевого строительства обязан внимательно изучить Инструкцию по эксплуатации Объекта и не вправе в дальнейшем ссылаться на свою неосведомленность в отношении информации, включенной в указанную Инструкцию.

4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, при условии, что такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока, указанного в п. 4.2. настоящего Договора. Требования в связи с ненадлежащим качеством материалов, оборудования, комплектующих изделий Объекта, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, предъявляются в течение гарантийного срока, установленного изготовителем.

4.4. Застройщик не несёт гарантийных обязательств за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если их наступление произошло вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов.

Гарантия качества на Объект, также не распространяется на те случаи, когда причиной дефекта и/или недостатка на Объекте или Многоквартирном доме (далее по тексту также – «Дефект» и/или «Недостаток») является ненадлежащая эксплуатация Участником долевого строительства Объекта и общих помещений и общего имущества в Многоквартирном доме, а также на случаи установки и использования Участником долевого строительства электробытовых приборов и сантехнического оборудования с нарушением правил их установки и эксплуатации; замены, ремонта, повреждения Участником долевого строительства и (или) третьими лицами изделий, оборудования, конструкций Объекта, которые были установлены Застройщиком и приняты Участником долевого строительства по акту приема-передачи; аварий систем отопления, водопровода, канализации, а также внутренних водостоков, произошедших по вине Участника долевого строительства и (или) третьих лиц; использования Участником долевого строительства Квартиры не по назначению, а также на Дефекты, которые произошли вследствие нормального износа Многоэтажного жилого дома или его частей.

4.5. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия требованиям технических регламентов и проектной документации, техническим нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, выданное Инспекцией ГСН (государственного строительного надзора), документ подтверждающий ввод многоэтажного жилого дома в эксплуатацию. В связи с этим Застройщик не принимает от Участника долевого строительства претензий по отсутствию каких-либо объемов и видов работ, материалов, оборудования, комплектации.

4.6. В случае обнаружения при осмотре Квартиры её несоответствия условиям Договора о качестве, Стороны составляют соответствующий Акт о качестве, включающий перечень дефектов и/или недоделок. После устранения перечисленных в Акте о качестве дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект в пределах указанного в Акте о качестве срока либо в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.7. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Квартиры по Передаточному акту в случае наличия в ней недостатков, кроме случая наличия таких недостатков, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования. В случае наличия в Квартире иных недостатков качества, не препятствующих проживанию в ней, Стороны подписывают Передаточный акт, а также Акт о качестве, включающий, в случае наличия, перечень недостатков и согласованный Сторонами срок их устранения силами Застройщика, в том числе удобный для Участника долевого строительства срок и порядок допуска сотрудников Застройщика в Квартиру.

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/Мусин Р.Т./

_____/_____/

4.8. Участник долевого строительства после подписания передаточного акта несет бремя содержания Объекта, общего имущества в Многоэтажном жилом доме, ремонтировать Объект, нести иные расходы, связанные с владением, пользованием и распоряжением Объектом, поддерживать Объект в надлежащем состоянии (т.е. производить в ней уборку, правильно эксплуатировать оборудование на Объекте, обеспечивать исправность замков входных дверей, целостность оконных стекол, не захламлять балконы и т.п.), не допускать бесхозяйственное отношение к Объекту и общему имуществу в Многоквартирном доме.

4.9. При выявлении Дефекта Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить Застройщику письменное сообщение или сообщить иным согласованным образом.

4.10. Если того требует характер Дефекта, то представитель Застройщика должен прибыть для установления причины Дефекта в течение 5 (Пяти) рабочих дней. После прибытия представитель Застройщика проводит обследование, и Стороны составляют акт обследования, в котором отражается характер Дефекта, его причина и разумные сроки устранения, если ответственность за Дефект несет Застройщик.

4.11. Если Дефект может привести к ухудшению качества Объекта и/или Многоэтажного жилого дома, то Участник долевого строительства обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику. При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Участник долевого строительства.

4.12. Стороны пришли к соглашению о том, что требование о безвозмездном устранении недостатков Объекта долевого строительства (в соответствии с условиями, настоящего Договора): подписывается Участником долевого строительства лично; предъявляется Застройщику в письменном виде; должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие; должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 15 календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком.

При несоблюдении указанных выше условий требование Участника долевого строительства об устранении недостатков считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

4.13. Порядок и сроки расчётов по претензиям определяются Сторонами настоящего Договора дополнительно и оформляются соответствующим соглашением. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет Застройщик.

5. Обязательства и ответственность Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

- Организовать за счет средств собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод Многоэтажного жилого дома в эксплуатацию в срок, установленный Договором.

- Обеспечить разработку проектной документации и выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом.

- Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качество строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического Заказчика, генерального подрядчика, подрядчика.

- Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

- Передать участнику долевого строительства Инструкцию.

- Обеспечить приемку работ и ввод Многоэтажного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком.

- Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи в сроки и на условиях, предусмотренных условиями настоящего Договора и по согласию Сторон, но не ранее выполнения Участником долевого строительства в полном объеме своих обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

- Использовать денежные средства Участника долевого строительства, полученные по Договору, только для строительства (создания) Многоэтажного жилого дома в целях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, а также в целях и на условиях, оговоренных настоящим Договором, а также согласно действующего законодательства РФ.

5.2. Застройщик имеет право:

- Без специального и дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с Участником долевого строительства, привлекать к участию в строительстве Жилого комплекса, в том числе, Объекта долевого участия/ Многоэтажного жилого дома, любых третьих лиц (Участников долевого строительства,

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/Мусин Р.Т./

_____/_____/

Инвесторов, Соинвесторов и т. д.), выделяя им, часть жилой и/или нежилой площади в Жилом комплексе, в том числе, в Многоквартирном доме.

- Вносить технически и экономически обоснованные изменения, и дополнения в проектную документацию и/или проектную декларацию Многоэтажного жилого дома, влекущие за собой изменения Объекта долевого строительства, без письменного уведомления Участника долевого строительства.

- Досрочно исполнить обязанность по вводу Многоэтажного жилого дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

- В случае расторжения Договора, с даты его расторжения, совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства, любым физическим или юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям.

- Взыскать с Участника долевого строительства убытки (прямые и косвенные, в т.ч. упущенную выгоду), понесенные им на приведение Объекта долевого строительства, в первоначальное состояние, а также на уплату штрафов и устранение замечаний по предписаниям компетентных органов и пр.

5.3. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства на дату подписания настоящего Договора и на момент его государственной регистрации в споре, под арестом не состоят.

5.4. Участник долевого строительства обязуется:

- При заключении настоящего Договора предоставить Застройщику действительный паспорт гражданина Российской Федерации. При нахождении в зарегистрированном браке предоставить Застройщику – нотариально удостоверенное согласие супруга (и) на заключение и государственную регистрацию настоящего Договора и на приобретение в общую совместную собственность Объекта долевого строительства. Предоставить иные документы необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

- Осуществить уплату Цены Договора в порядке и на условиях, указанных в настоящем Договоре.

- Хранить у себя платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств по настоящему Договору и предоставлять Застройщику по необходимости копии указанных документов.

- Не производить в Объекте долевого строительства, строительно-монтажные работы, влекущие изменения конструктивных элементов помещения - несущие стены, пилоны, перекрытия, наружные стены квартиры, фасад здания, в т.ч. устройство эркера путем сноса наружной стены квартиры, монтаж кондиционера с нарушением эстетического вида и целостности фасада, путем оставления не заделанными коммуникаций кондиционера между внешним блоком и входным отверстием в фасаде к внутреннему блоку), и пр., и в случае производства таковых, принимает на себя риск неблагоприятных последствий, предусмотренных ст. 29 Жилищного кодекса РФ, в том числе невозможность приобретения права собственности на жилое помещение и государственной регистрации права собственности на него. Участник долевого строительства согласен, что он не вправе производить переустройство, перепланировку жилого помещения - Объекта долевого строительства, перенос и переустройство технологического и инженерного оборудования или систем, демонтаж и монтаж межкомнатных перегородок и дверных проемов, без согласования такого переустройства либо переоборудования с компетентными органами в установленном законом порядке и в случае производства таковых, принимает все риски неблагоприятных последствий на себя. Участник долевого строительства предупрежден Застройщиком и согласен, что он обязан бережно относиться к сохранности общего имущества Многоэтажного жилого дома при производстве отделочных работ в Объекте долевого строительства, не допускать порчу и повреждение стен, полов, потолков, оконных блоков и подоконников, дверных блоков, расположенных в местах общего пользования: лестничных клетках, межэтажных площадках, лестницах в подъездах и пожарных лестницах, лифтах, тамбурах, проходах и пр. Не допускать эксплуатацию лифтов в целях перевозки строительного мусора и отделочных материалов. За причинение вреда общедомовому имуществу, Участник долевого строительства солидарно с иными Участниками долевого строительства, производящими отделочные работы в квартирах, несет ответственность перед Застройщиком в виде возмещения прямого ущерба в размере стоимости вновь проведенных строительных и отделочных работ, работ по замене стеклопакетов оконных и дверных блоков либо самих блоков, замене оборудования и механизмов, ремонта и замены лифтового оборудования.

- В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, возместить Застройщику все понесенные последним расходы и убытки, при этом оплата таких расходов и/или убытков осуществляется Участником долевого строительства в бесспорном порядке в размере и в сроки, указанные в соответствующем уведомлении Застройщика.

- Заключить договор с эксплуатирующей организацией и осуществлять эксплуатацию Объекта в соответствии с действующими нормами и правилами, установленными Правительством РФ и Правительством РТ, нести бремя содержания объекта долевого строительства.

- С момента приема-передачи Объекта долевого строительства в полном объеме, оплачивать услуги организаций, осуществляющих обслуживание и эксплуатацию Многоэтажного жилого дома (в том числе по выбору Застройщика), расходы по обслуживанию и эксплуатации, соразмерно доле в площади

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/Мусин Р.Т./

_____/_____/

помещений общего пользования Многоэтажного жилого дома и коммунальные услуги.

- В течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора, обеспечить наличие документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе (но не ограничиваясь): копию брачного договора и свидетельства о заключении брака (в случае их наличия), заверенные нотариусом; нотариально удостоверенную доверенность на представителя для осуществления регистрационных действий и иные документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

- Явиться в офис Застройщика для целей подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в срок, указанный в соответствующем уведомлении Застройщика.

- Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы по оплате государственной пошлины, расходы по оплате нотариальных услуг и пошлин, расходы, связанные с технической инвентаризацией и учетом Объекта долевого строительства, постановкой Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учет, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.) и другие расходы.

- Не обременять каким-либо образом в период действия настоящего Договора, полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ, до полной оплаты Цены Договора.

- Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Застройщика.

- Уступать третьим лицам свои права по Договору только после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора, с соблюдением условий, предусмотренных П. 6 и (или) условиями настоящего Договора, в целом.

- Присутствовать при всех мероприятиях, хоть как-либо связанных с исполнением настоящего Договора и требующих его личного участия, а также подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Объект долевого строительства.

- До рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником долевого строительства требования об устранении недостатков Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не предъявлять в одностороннем порядке отказ от исполнения Договора и не требовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

- В случае просрочки передачи Объекта по вине Участника долевого строительства, он обязан оплатить расходы по техническому обслуживанию (содержанию) Дома, пропорционально приобретаемой им доле в общем имуществе Дома и коммунальные услуги за весь период, со дня передачи Объекта в одностороннем порядке и подписания одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта Участнику долевого строительства, в том числе в порядке, установленном условиями настоящего Договора.

- Участник долевого строительства не имеет права на иные результаты своего участия в долевом строительстве Многоэтажного жилого дома, кроме права на приобретение в собственность Объекта и Доли, в праве общего имущества Многоэтажного жилого дома, указанных в настоящем договоре.

5.5. Участник долевого строительства вправе:

- Распорядиться полученными по настоящему Договору правами, (требованиями) при условии выполнения принятых в рамках настоящего Договора обязательств.

- Знакомиться с документами по деятельности Застройщика и проекта строительства, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

5.6. В целях соблюдения норм Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки и штрафы, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

5.7. Участник долевого строительства при подписании настоящего Договора ознакомлен со следующим документами Застройщика и информацией, согласно статьям 19-21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ:

1) учредительными документами Застройщика; 2) заключением экспертизы проектной документации; 3) проектной декларацией (документацией), включающую в себя все внесенные в нее изменения если таковые имеются на дату заключения настоящего Договора; 4) документами, подтверждающие права Застройщика на земельный участок; 5) информацией необходимой к размещению

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/Мусин Р.Т./

_____/_____

в соответствии со ст. 23.3. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ; 11) иными документами Застройщика, прямо или косвенно относящиеся к характеру деятельности Застройщика, и обязательными исполнением нормативно-правовых актов РФ, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.8. Сторона, надлежащее исполнение обязательств которой по Договору становится невозможным, вследствие указанных в Договоре обстоятельств, обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней, исчисляемых со дня вступления таких обстоятельств в силу, уведомить другую Сторону о возникших препятствиях для надлежащего исполнения Договора, подтвердив это соответствующими документами, а также сообщить план своих действий по преодолению возникших препятствий. В указанном случае, срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства, и на срок, необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

5.9. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств по Договору при отсутствии вины Застройщика будет существовать более 6 (Шести) месяцев, Стороны по взаимному согласию вправе расторгнуть Договор без возмещения убытков другой Стороне, уплаты какой-либо неустойки и без уплаты процентов, за пользование денежными средствами, оговорив процедуру возврата денежных средств Участнику долевого строительства, уплаченных в счет Цены Договора. Застройщик обязан доказать отсутствие своей вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.

5.10. В случае нарушения, предусмотренного Договором срока передачи Объекта Участнику долевого строительства, вследствие уклонения Участником долевого строительства от подписания акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени), при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных условиями Договора.

5.11. Стороны пришли к соглашению, что настоящий Договор заключен ими в соответствии со ст. 421, ст. 429 ГК РФ и Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

6. Уступка прав требований по настоящему Договору

6.1. Участник долевого строительства вправе с учётом положений статьи 11 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ переуступить свои права требования к Застройщику по настоящему Договору третьему лицу (третьим лицам), при условии принятия этим третьим лицом (третьими лицами) всех условий настоящего Договора и **только с письменного согласия Застройщика.**

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора и до момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6.4. В случае уступки своих прав требований по Договору третьим лицам Участник долевого строительства **ОБЯЗАН** предоставить Застройщику один экземпляр Договора переуступки права в пятидневный срок с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ. В противном случае, исполнение Застройщиком обязательств по передаче доли первоначальному Участнику долевого строительства признается надлежащим исполнением обязательств в рамках Договора. Оформление и согласование уступки производится Застройщиком за дополнительную плату.

6.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства, преимущественное право на приобретение прав (требований) Участника долевого строительства на Объект долевого строительства имеет Застройщик.

7. Прочие условия

7.1. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, со всеми условиями, правами и обязанностями, прописанными в настоящем Договоре ознакомлен и согласен, претензий к формулировке, трактовке и условиям исполнения обязательств Сторон, не имеет.

7.2. Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на проведение Застройщиком комплекса мероприятий, в том числе, но, не ограничиваясь на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание исходного земельного участка в соответствии с проектами планировки

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/Мусин Р.Т./

_____/_____/

территорий и межевания, (возможное увеличение, уменьшение площади, связанное с преобразованием земельного участка), на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет в результате раздела, объединения и/или перераспределения земельного участка, прекращение права на преобразованный земельный участок, регистрацию права на вновь образованные земельные участки и на совершение иных действий, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, тем самым подтверждая, что его право на общее имущество, а также право залогодержателя земельного участка (ипотеки) не будет распространяться на отмежеванные части земельного участка, а так же на здания и сооружения, расположенные на них, за исключением участка, относящегося к многоквартирному жилому дому, указанному в п. 1.1. настоящего Договора с прилегающей территорией, предназначенной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации жилого дома, а также на совершение Застройщиком, в том числе от имени Застройщика, необходимых действий для государственной регистрации права аренды Застройщика на вновь образованный (ые) земельный (ые) участок (ки), государственной регистрации залога права аренды на Земельный участок в силу закона в пользу Участников долевого строительства, внесения изменений или прекращения залога, проведение Застройщиком всех необходимых мероприятий по изменению Земельного участка, включая (но не ограничиваясь) – подготовку и согласование межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении Земельного участка в государственный кадастр недвижимости (путем подготовки, согласования и предоставления в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан, в иной уполномоченный орган, межевого плана(ов) участка), выпуск необходимых распорядительных документов Исполнительного комитета города Набережные Челны и его структурных подразделений. Также, в связи с возможным преобразованием земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства остается неизменной (не подлежит ни уменьшению, ни увеличению). Кроме того, Участник долевого строительства дает безусловное согласие на то, что после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства и/или государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также в период до указанных событий, Застройщик будет вправе осуществлять строительство и ввод в эксплуатацию последующих Многоквартирных домов строительство которых осуществляется и/или планируется осуществлять в будущем Застройщиком в пределах и/или на смежных земельных участках строительства «Многоэтажный жилой дом на пересечении проспекта Фоменко и Сармановского тракта в микрорайоне Замелекесье г. Набережные Челны» на земельном участке общей площадью 5 848 кв.м., с кадастровым номером 16:52:020603:321, расположенного по адресу Республика Татарстан, г.Набережные Челны – многоквартирных домов и/или встроенно-пристроенных объектов недвижимости на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора и/или смежных по отношению к нему земельных участков, а также в случае, если такой земельный участок не будет размежеван на земельные участки под объектами капитального строительства для последующего строительства «Многоэтажный жилой дом на пересечении проспекта Фоменко и Сармановского тракта в микрорайоне Замелекесье г. Набережные Челны» и такие земельные участки не будут поставлены на отдельный кадастровый учет. При этом, в силу п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ипотека земельного участка не будет распространяться на вновь возводимые и возведенные на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, здания и сооружения.

Стороны, при необходимости, обязуются оформить и подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, либо Протоколом собрания Участников долевого строительства.

7.3. С момента постановки на кадастровый учет вновь образованного земельного участка и государственной регистрации права аренды (собственности) на него, у Участника долевого строительства возникает право залога на право аренды вновь образованного земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, одновременно с этим Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение предыдущего залога права аренды (собственности) на Земельный участок.

Настоящее согласие действительно с момента заключения Договора и до момента подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на установление на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, сервитута в пользу соответствующим эксплуатирующим организациям, необходимого для прокладки (строительства) и эксплуатации наружных инженерных сетей.

7.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает и считается надлежащим образом, уведомленным о действиях Застройщика направленных во исполнение условий и обязательств, как оговоренных в настоящем разделе Договора, так и по условиям настоящего Договора в целом.

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/Мусин Р.Т./

_____/_____/

7.6. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать мирным путём, в порядке досудебного урегулирования: путем переговоров, обмена письмами, факсами и др., при этом каждая из Сторон вправе претендовать на наличие у неё в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

7.7. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в тексте и условиях настоящего Договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, Стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации и Республики Татарстан.

7.8. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоэтажного жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению.

7.9. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан и вступает в силу со дня такой государственной регистрации, с которой становится обязательным для Сторон, заключивших его. Настоящий Договор действует до момента окончания исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

7.10. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один экземпляр для Застройщика, один экземпляр - Участнику долевого строительства, третий экземпляр – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

7.11. В случае изменения реквизитов и (или) почтовых адресов у какой-либо из Сторон настоящего Договора, Сторона, у которой произошли такие изменения, должна известить об этом другую Сторону в письменном виде в 5-ти (пяти) дневный срок, с даты таких изменений. В случае не уведомления Стороной другую Сторону об изменении своих реквизитов и почтового адреса, вся почтовая корреспонденция, а также исполнение по единственно известным реквизитам будут считаться отправленными и надлежащим образом исполненными.

В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтовый и юридический адреса), номера расчетного счета, иных реквизитов, в том числе банковских, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте единого реестра застройщиков www.нашдом.рф и/или на официальном сайте Застройщика в сети Интернет по адресу www.sztst.ru и/или путем внесения изменений в Проектную декларацию путем опубликования соответствующей информации на сайте. Участник долевого строительства считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком, указанных сведений на сайте www.sztst.ru в сети Интернет и/или размещения Проектной декларации на официальном сайте единого реестра застройщиков. С этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

В рамках реализации своих обязательств по Договору, Застройщик вправе направлять Участнику долевого строительства соответствующие уведомления (в том числе сообщение о государственной регистрации Договора) путем рассылки соответствующей информации посредством отправки текстовых сообщений на адрес электронной почты Участника и смс-сообщений на номер телефона, выделенный Участнику долевого строительства оператором сотовой связи, а также посредством мобильного приложения, установленного Участником на своем мобильном телефоне/смартфоне/другом электронном устройстве (на условиях принятых Участником долевого строительства в пользовательском соглашении). Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на указанную рассылку со стороны Застройщика по контактным данным, указанным в Договоре, и несет ответственность за достоверность предоставленной контактной информации. Данный способ оповещения со стороны Застройщика считается надлежащим способом оповещения Участника долевого строительства (что подтверждается соответствующим отчетом о доставке сообщения), за исключением случаев, когда иной способ извещения Участника долевого строительства прямо предусмотрен Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ и Договором.

7.12. Стороны пришли к соглашению о том, что, если в тексте Договора будут выявлены технические ошибки и/или опечатки, Стороны, при их толковании, будут исходить из здравого смысла с учетом цели Договора и содержания других положений Договора.

7.13. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, установленном ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

7.14. Односторонний отказ от исполнения обязательств по настоящему Договору и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных императивными нормами закона и Договором.

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/Мусин Р.Т./

_____/_____/

7.15. Договор прекращается: - по соглашению Сторон; по решению суда; - по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору; - в случаях, прямо установленных в Договоре. Действие Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон.

7.16. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и Договором.

7.17. Стороны пришли к соглашению, что в процессе проведения отделочных работ Объекта долевого строительства допускается изменение площади Объекта долевого строительства.

7.18. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит с даты подписания Акта приема передачи Объекта долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством.

7.19. Корреспонденция считается полученной надлежащим образом в день ее доставки, хотя адресат по этому адресу не находится или не проживает в следующих случаях:

1) адресат отказался от получения корреспонденции, и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или отправлением; 2) несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя; 3) корреспонденция не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя; 4) корреспонденция вручена уполномоченному лицу или представителю адресата; 5) имеются доказательства вручения корреспонденции нарочно под расписку или с подписанным уведомлением. Застройщик не обязан осуществлять поиск Участника долевого строительства при смене места жительства.

7.20. Подписывая акт приема-передачи Объекта долевого строительства Стороны подтверждают исполнение обязательств по настоящему Договору и отсутствию к друг другу каких-либо имущественных и неимущественных претензий.

7.21. Участник долевого строительства уведомлен и настоящим выражает свое согласие, а равно как предоставляет Застройщику право заменить строительные материалы, конструкции и оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы, конструкции и оборудование, или не ниже качества заявленного в проектной документации, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом будет отвечать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, в том числе, но, не ограничиваясь изменениям внесенным в проектную документацию и иным обязательным требованиям.

7.22. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Многоквартирному жилому дому и Объекту долевого строительства могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в настоящей статье Договора и Приложении №1 к настоящему Договору. При этом, такие отличия, не является нарушением требований к качеству Объекта.

8. Условия о согласии на обработку персональных данных

8.1. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства свободно своей волей и в своих интересах дает свое согласие на обработку и (или) организацию обработки Застройщиком своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, совершение следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, при этом общее описание вышеуказанных способов обработки персональных данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 г. №152-ФЗ, а так же на передачу такой информации третьим лицам, в случаях установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством.

8.2. Перечень персональных данных, передаваемых Застройщику на обработку:

- фамилия, имя, отчество; - дата рождения; - паспортные данные; - контактный телефон (домашний, сотовый, рабочий); - фактический адрес проживания; - адрес регистрации; - прочие.

8.3. Настоящее согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных дано на совершение действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. При этом под автоматизированной обработкой персональных данных понимается обработка персональных данных с помощью средств вычислительной техники; под распространением персональных данных – действия, направленные на раскрытия персональных данных неопределенному кругу лиц; под представлением персональных данных – действия, направленные на раскрытие персональных данных определенному или неопределенному кругу лиц; под блокировкой персональных данных – временное прекращение обработки персональных данных (за исключением случаев, если обработка необходима для уточнения персональных данных, под уничтожением персональных данных понимаются действия, в результате которых становится невозможным восстановить

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/Мусин Р.Т./

_____/_____/

содержание персональных данных в информационной системе персональных данных и (или) в результате которых уничтожаются материальные носители персональных данных).

8.4. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику и иным лицам, получившим на основании указанного в настоящем пункте Договора согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных, доступ к персональным данным Участника долевого строительства, на раскрытие третьим лицам и распространение персональных данных Участника долевого строительства.

8.5. Подписанием настоящего Договора, Участник долевого строительства дает письменное согласие на включение его персональных данных в общедоступные источники.

8.6. Настоящее согласие на обработку персональных данных дано без ограничения срока действия. Участник долевого строительства вправе отозвать свое согласие не ранее прекращения срока действия настоящего Договора путем направления письменного уведомления Застройщику. Согласие будет считаться отозванным с момента получения Застройщиком уведомления об отзыве согласия.

8.7. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что настоящее согласие на обработку персональных данных является конкретным, информированным и сознательным.

8.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что права (в целях обеспечения защиты персональных данных), а также ответственность за представления ложных сведений о себе, ему разъяснены и известны.

8.9. В качестве подписи Участника долевого строительства, подтверждающей указанное в настоящем разделе Договора согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных, выступает подпись Участника долевого строительства, проставленная в разделе 9 настоящего Договора (адреса, реквизиты и подписи Сторон).

Приложение:

- План Объекта долевого строительства на этаже Многоэтажного жилого дома (Приложение № 1).

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО СЗ «Техстрой-Т»
ИНН 1651035012, КПП 165101001
Юр. Адрес: 423570, РТ, г.Нижнекамск,
ул. Первопродцев, здание 13 Б, помещение АБК
Банк: ОТДЕЛЕНИЕ "БАНК ТАТАРСТАН"
N8610 ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810600000000603
р/с 40702810462000021514
БИК 049205603
Тел: 8 (8555) 44-00-30
Адрес эл. почты:tehstroy-t@mail.ru

Директор

_____/Мусин Р.Т./
М.П.

Участник долевого строительства:

ЗАСТРОЙЩИК:

_____/Мусин Р.Т./

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/_____/