

Договор
участия в долевом строительстве №ДЭ63-2/10/___-3
с использованием заемных средств

г.Набережные Челны

«00» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Жилищно-строительная компания «Комфортное жилье 1», в лице гражданина Заварзова Дмитрия Борисовича, действующего на основании доверенности от «21» октября 2021 года, на бланке 16 АА 6590326, удостоверенной Быкадоровой Еленой Михайловной, нотариусом Набережночелнинского нотариального округа Республики Татарстан, зарегистрированной в реестре за №16/14-н/16-2021-7-474, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____, именуем(ый)(ая)(ые) в дальнейшем «**Участник(и) долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект «**Многоэтажный жилой дом №2/10 с наружными инженерными сетями по проспекту Яшьлек в 63 микрорайоне г.Набережные Челны**» III этап (далее - Объект), и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в установленные настоящим договором сроки передать Участник(у)(ам) долевого строительства в собственность/общую совместную собственность/долевую собственность / доли _____, / доли _____ (прописью) **комнатную квартиру №___ (___ строительная)** общей проектной площадью _____ квадратных метров, в том числе жилой проектной площадью _____ квадратных метров, расположенную в **подъезде №_ на _ этаже** вышеуказанного Объекта (далее - Квартира), а Участник(и) долевого строительства обязу(е)(ю)тся уплатить обусловленную настоящим договором цену и после ввода Объекта в эксплуатацию принять Квартиру.

1.2. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего договора Квартира свободна от прав обременения на нее третьих физических и юридических лиц. После подписания настоящего договора Застройщик обязуется не заключать аналогичные договоры, предметом которых может полностью или частично являться Квартира.

1.3. При заключении настоящего договора:

1.3.1. Общая проектная площадь Квартиры определяется как сумма площадей всех отапливаемых помещений, встроенных шкафов, а также 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.

1.3.2. Установлен строительный номер дома. Почтовый адрес Объекта устанавливается после ввода Объекта в эксплуатацию на основании решения органа местного самоуправления о присвоении почтового адреса.

1.3.3. Параметры Объекта «Многоэтажный жилой дом №2/10 с наружными инженерными сетями по проспекту Яшьлек в 63 микрорайоне г.Набережные Челны» определены в Приложении №3 к настоящему договору.

1.4. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.4.1. Земельный участок, площадью 4 560 квадратных метров, кадастровый номер: 16:52:070307:10633, расположен по адресу: РТ, МО город Набережные Челны, г.Набережные Челны, на котором осуществляется строительство Объекта принадлежит на праве собственности ООО Специализированный застройщик Жилищно-строительная компания «Комфортное жилье 1»;

Договор купли-продажи земельного участка №КП58 от 06.09.2021 года, 13.09.2021 года зарегистрированного УФС ГРКиК по РТ, номер регистрации 16:52:070307:10633-16/203/2021-3.

1.4.2. Разрешение на строительство за №РУ16302000-268-2021 от 22.09.2021г. выдано Исполнительным комитетом муниципального образования города Набережные Челны.

1.4.3. Проектная декларация, опубликована в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) адрес сайта системы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://наш.дом.рф/>, а также на сайте ООО ЖСК «Комфортное жилье» <https://dom-chelny.ru/>.

1.5. Право собственности на Квартиру возникает у Участник(а)(ов) долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Государственная регистрация права собственности на Квартиру производится на основании акта приема-передачи Квартиры, технического паспорта Квартиры, составленного БТИ.

1.6. Отношения сторон неурегулированные настоящим договором регулируются Гражданским кодексом РФ (далее - ГК РФ), Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Срок, порядок передачи Квартиры Застройщиком Участник(у)(ам) долевого строительства.

Гарантийный срок на Квартиру.

2.1. Застройщик обязуется построить своими силами и (или) с привлечением других лиц и ввести Объект в эксплуатацию, в срок: **не позднее «31» декабря 2022 года**. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по строительству и вводу в эксплуатацию Объекта.

2.2. Не позднее «28» февраля 2023 года, Застройщик обязуется передать Участник(у)(ам) долевого строительства Квартиру с чистовой отделкой, включающие виды работ, предусмотренных в Приложении №1 к настоящему договору на основании акта приема-передачи. При этом возможно досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участник(у)(ам) долевого строительства. В акте приема-передачи указывается площадь Квартиры на основании данных паспорта Бюро технической инвентаризации (БТИ), согласно "СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003" и п.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ.

2.3. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат, в соответствии со ст.290 ГК РФ, Участник(у)(ам) долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым им(ими) площадям. Передача указанного имущества по акту приема-передачи не производится.

2.4. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в установленный п.2.1. настоящего договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участник(у)(ам) долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Предложение об изменении договора, может быть сделано Участник(у)(ам) долевого строительства в форме направления дополнительного соглашения к настоящему договору.

Участник(и) долевого строительства, получив предложение об изменении договора, обязан(ы) в пятнадцатидневный срок с момента его получения принять, либо отказать в принятии предложения об изменении настоящего договора.

Неполучение Застройщиком ответа в установленный срок дает последнему право обратиться в суд с требованием о расторжении/изменении условий настоящего договора.

2.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Объекта в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

2.5.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого, Участник(у)(ам) долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

2.5.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта и Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли в следствии нормального износа Объекта, Квартиры, нарушения требований технических, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо в следствии ненадлежащего его ремонта, проведенного самим(и) Участник(ом)(ами) долевого строительства или привлеченными им(ими) третьими лицами.

2.6. При обнаружении Участник(ом)(ами) долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, по требованию Участник(а)(ов) долевого строительства, между Застройщиком и Участник(ом)(ами) долевого строительства составляется акт о недочетах Объекта. К участию в составлении и подписании акта о недочетах, Застройщик имеет право привлечь генерального подрядчика ведущего строительство Объекта. В акте о недочетах стороны, указанные в данном пункте настоящего договора, указывают все обнаруженные несоответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и сроки их безвозмездного устранения Застройщиком собственными или привлеченными силами. Стороны отмечают, что возможности предъявления Застройщику Участник(ом)(ами) долевого строительства иных требований они не предусматривают.

2.7. Споры по качеству работ решаются в порядке, предусмотренном в п.8.4. настоящего договора.

3. Цена настоящего договора, сроки и порядок оплаты.

3.1. На момент подписания настоящего договора цена договора определяется согласно общей проектной площади Квартиры, указанной п.1.1. из расчета стоимости квадратного метра равного _____

(_____) рублей и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

Цена настоящего договора (стоимость Квартиры) включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Цена 1 квадратного метра фиксируется с момента подписания настоящего договора и изменению не подлежит. Общая стоимость Квартиры может быть изменена с учетом требований п.3.6. настоящего договора.

3.2. Перечисление денежных средств в размере цены Квартиры Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п.3.3. и статье 7 настоящего договора для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет оплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным Законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом в следующем порядке:

Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, оплачивается Участником(ами) долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора по отзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика (далее – «аккредитив»).

3.2.1. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Участник долевого строительства открывает и оплачивает в Банке, в счет внесения денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика отзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив сроком на 30 (тридцать) дней с момента открытия.

Плательщик: Участник долевого строительства: _____.

Банк-эмитент и исполняющий банк: «Сбербанк России» (ПАО), отделение «Банк Татарстан» 8610, к/с №30101810600000000603 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7707083893, БИК 049205603.

Сумма аккредитива: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок действия аккредитива: _____.

Получатель средств по аккредитиву: Депонент.

Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с п.3.3. настоящего договора.

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены, по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

Заявление на аккредитив должно содержать оговорку следующего содержания:

«Настоящим клиент _____ безотзывно поручает ПАО Сбербанк отменить аккредитив в случае направления ПАО Сбербанк, действующим в качестве Кредитора по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №НКЛ-85210066 от 08.11.2021 года, клиенту **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Жилищно-строительная компания «Комфортное жилье 1»** ИНН/ОГРН 1650396915/1201600085334, действующему в качестве Заемщика, уведомления или сообщения с требованием Кредитора о досрочном погашении кредита по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №НКЛ-85210066 от 08.11.2021 года, в любой день, начиная с дня направления такого уведомления или сообщения (включительно). Данное поручение является неотъемлемой частью настоящего заявления Плательщика на открытие аккредитива».

Денежные средства с аккредитива перечисляются на счет эскроу, открытый («Сбербанк России»- Эскроу-Агент) на имя Участника долевого строительства (Депонента) в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком и предоставления Застройщиком или Участником долевого строительства Кредитору оригинала или скан копии настоящего договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему договору (в пользу Кредитора), либо оригинала или скан копию настоящего договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему договору (в пользу Кредитора) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему договору в пользу Кредитора, либо электронного образа настоящего договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего

государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

3.2.2. Расходы и комиссии банка-эмитента оплачивает Плательщик.

3.2.3. За пользование кредитом Заемщик(и) уплачива(е)(ю)т проценты. Порядок уплаты Заемщик(ом)(ами) сумм кредита и процентов за пользование кредитом, а также иные права и обязанности Заемщик(а)(ов) и Кредитора друг перед другом устанавливаются Кредитным договором и соглашениями к нему.

3.2.4. В случае исполнения обязательств по оплате в полном объеме с момента государственной регистрации настоящего договора, права требования, указанные в настоящем договоре, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участник(ом)(ами) долевого строительства на Квартиру, завершённую строительством, право получения которой было оплачено за счет средств по Кредитному договору.

3.2.5. При регистрации права собственности Участник(а)(ов) долевого строительства на Квартиру в соответствии с п.1 ст.77.2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях и до момента надлежащего исполнения _____ обязательств по Кредитному договору № _____ от «00» _____ 20__ года, залогодержателем по данному залогу является Кредитор, при этом Участник(и) долевого строительства становится залогодателем. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой Участник(ом)(ами) долевого строительства одновременно с государственной регистрацией права собственности Участник(а)(ов) долевого строительства на Квартиру.

3.2.6. Стороны пришли к соглашению о том, что право залога у Застройщика на Квартиру в силу п.5 ст.488 ГК РФ не возникает.

3.2.7. В случае если в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Участник(и) долевого строительства не исполнил(и) обязательства по открытию и оплате аккредитива в полном объеме на сумму, указанную в настоящем договоре, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от подачи настоящего договора на государственную регистрацию и дальнейшего его исполнения. В таком случае договор будет считаться незаключенным.

3.2.8. Обязанность Участник(а)(ов) долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

3.3. Участник долевого строительства уплачивает цену Квартиры с использованием специального эскроу-счета, открываемого в уполномоченном банке Застройщика - банке Эскроу-Агенте: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: РФ, г.Москва; адрес: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru; номер телефона: 900 - для мобильных, 8800 555 55 50 - для мобильных и городских» (далее - Банк (Эскроу-Агент) по договору счета эскроу, заключаемому между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (Эскроу-Агентом) в течение 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора, для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику, на следующих условиях:

Участник долевого строительства (Депонент): Гражданин РФ _____;

Застройщик (Бенефициар): **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Жилищно-строительная компания «Комфортное жилье 1»;**

Сумма депонирования: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок перечисления Участником долевого строительства (Депонентом) суммы депонирования с даты открытия счета эскроу, включая день открытия счета эскроу указан в п.3.2. настоящего договора.

Срок условного депонирования на счет эскроу денежных средств в размере цены Квартиры не может превышать срока ввода жилого дома в эксплуатацию, указанного в проектной декларации размещенной в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>, более чем на 6 (шесть) месяцев, т.е. не более «30» июня 2023 года.

Ни Участник долевого строительства (Депонент), ни Застройщик (Бенефициар) не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

3.4. К моменту ввода жилого дома в эксплуатацию, цена Квартиры и необходимые для исполнения настоящего договора платежи должны быть полностью оплачены Участник(ом)(ами) долевого строительства.

3.5. Оплата по настоящему договору может осуществляться третьим лицом. В случае оплаты третьим лицом, такой платеж будет считаться произведенным с согласия и по поручению Участник(а)(ов) долевого строительства. Третье лицо при внесении такого платежа обязан указать, в платежном поручении номер договора и Ф.И.О. за кого произведен платеж.

3.6. Застройщик организует проведение обмеров жилого дома и Квартиры. Окончательный расчет между Сторонами будет производиться после фактических замеров БТИ, согласно "СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003".

3.6.1. В случае возникновения разницы между общей проектной площадью Квартиры, указанной в п.1.1. настоящего договора и общей площади Квартиры, указанной в техническом паспорте БТИ, согласно СНиП 31-01-2003, более чем на один квадратный метр, с учетом положений п.1.3.1. настоящего договора, Застройщик направляет Участник(у)(ам) долевого строительства письменное уведомление, которое может быть вручено лично Участник(у)(ам) долевого строительства, либо направлено заказным письмом. Стороны руководствуясь частями 1 и 4 статьи 421 ГК РФ определили, что если при производстве органами БТИ фактических обмеров Квартиры, будет выявлена разница между общей проектной площадью Квартиры по настоящему договору и общей площадью Квартиры определенной органами БТИ (при производстве фактических обмеров) согласно "СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003", не превышающая один квадратный метр, то стоимость Квартиры, определенная п.3.1. настоящего договора пересмотру не подлежит. При этом стороны определили, что они не предусматривают подписание дополнительного соглашения к настоящему договору и уведомление Участник(а)(ов) долевого строительства о выявленном расхождении в площадях Квартиры не превышающем один квадратный метр.

3.6.2. При увеличении общей проектной площади Квартиры, подлежащей передаче после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Участник(у)(ам) долевого строительства по сравнению с проектной площадью, указанной в п.1.1. настоящего договора более чем на один квадратный метр, с учетом положений п.1.3.1. настоящего договора, что подтверждается фактическими замерами (техническим паспортом) БТИ, согласно "СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003", Участник(и) долевого строительства оплачива(е)(ют) Застройщику разницу в метраже, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.3.1. настоящего договора в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения Участник(ом)(ами) долевого строительства уведомления, указанного в п.3.6.1. настоящего договора.

3.6.3. При уменьшении общей проектной площади Квартиры, подлежащей передаче после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Участник(у)(ам) долевого строительства по сравнению с проектной площадью, указанной в п.1.1. настоящего договора более чем на один квадратный метр, с учетом положений п.1.3.1. настоящего договора, что подтверждается фактическими замерами (техническим паспортом) БТИ, согласно "СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003", Застройщик оплачивает Участник(у)(ам) долевого строительства разницу в метраже исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.3.1. настоящего договора в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения Участник(ом)(ами) долевого строительства уведомления, указанного в п.3.6.1. настоящего договора.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Произвести полное финансирование строительных работ по Объекту.

4.1.2. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства.

4.1.3. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию в срок, указанный в п.2.1. настоящего договора.

4.1.4. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию направить Участник(у)(ам) долевого строительства уведомление об окончании строительства Объекта, которое может быть вручено лично Участник(у)(ам) долевого строительства, либо направлено заказным письмом.

4.1.5. В случае исполнения Участник(ом)(ами) долевого строительства своих обязательств по настоящему договору, передать Квартиру, согласно разделу 2 настоящего договора, Участник(у)(ам) долевого строительства.

4.1.6. Предоставлять в Набережночелнинский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан все необходимые документы для регистрации настоящего договора, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, для регистрации права собственности Участник(у)(ам) долевого строительства на Квартиру.

4.1.7. При наступлении оснований для возврата Участник(у)(ам) 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 Участник(у)(ам) долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. На основании нотариально оформленной доверенности представлять интересы Участник(а)(ов) долевого строительства в Набережночелнинском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан при сдаче (получении) документов для (с) государственной регистрации настоящего договора, права собственности на Квартиру. Оформление права

собственности Участник(а)(ов) долевого строительства на Квартиру силами Застройщика осуществляется за дополнительную плату на основании договора оказания услуг.

4.2.2. Расторгнуть настоящий договор в случае просрочки внесения Участник(ом)(ами) долевого строительства платежа:

- при внесении платежа единовременно - просрочки сроком более чем на два месяца;
- если настоящим договором предусмотрена поэтапная оплата - то нарушение Участник(ом)(ами) долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев.

4.2.3. Не передавать Квартиру Участник(у)(ам) долевого строительства до полной ликвидации задолженности последнего перед Застройщиком по настоящему договору. Удержание Квартиры, являющейся Объектом долевого строительства по настоящему договору, до момента исполнения Участник(ом)(ами) долевого строительства всех обязательств по настоящему договору не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участник(ом)(ами) долевого строительства.

4.3. Участник(и) долевого строительства обязан(ы):

4.3.1. Осуществлять финансирование строительства Объекта строго на условиях и в сроки, указанные в п.п.3.1., 3.2 настоящего договора.

4.3.2. После ввода Объекта в эксплуатацию, в течение 3 (трех) календарных дней после получения уведомления, указанного в п.4.1.4. настоящего договора принять Квартиру по акту приема-передачи или составить мотивированный отказ от приема Квартиры.

4.3.2.1. Застройщик руководствуясь частью 6 статьи 8 ФЗ №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», при уклонении Участник(а)(ов) долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором сроки, или при отказе Участник(а)(ов) долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, вправе по истечении 5 (пяти) календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участник(у)(ам) долевого строительства, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участник(у)(ам) долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участник(ом)(ами) долевого строительства сообщения в соответствии с условиями настоящего договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участник(а)(ов) долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участник(а)(ов) долевого строительства по указанному им(ими) почтовому адресу, или в связи с неявкой Участник(а)(ов) долевого строительства к оператору почтовой связи за получением сообщения, в установленные оператором сроки.

4.3.3. После подписания акта приема-передачи Квартиры, в течение одного календарного дня, со дня подписания акта приема-передачи, заключить с эксплуатирующей организацией договор на предоставление жилищно-коммунальных услуг.

4.3.4. Участник(и) долевого строительства самостоятельно оформля(е)(ют) техническую документацию на Квартиру в специализированной организации, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию и за свой счет, нес(е)(ут) расходы по оплате услуг специализированной организации, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию.

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

4.3.6. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры, в том числе и при подписании акта приема-передачи в соответствии с условиями п.4.3.2.1. настоящего договора, нести расходы за предоставляемые эксплуатирующей организацией услуги, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе дома (включая содержание придомовой территории).

4.3.7. В течение 2 (двух) рабочих дней, включая день перечисления суммы депонирования на счет эскроу, по требованию Застройщика, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление суммы депонирования, указанной в п.3.3. настоящего договора и равной цене Квартиры указанной в п.3.1. настоящего Договора, на счет эскроу в полном объеме.

4.3.8. Уведомить Банк об изменении существенных условий настоящего договора, установленных Федеральным законом 214-ФЗ, в том числе о намерении его расторжении, в письменном виде в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка-Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении по адресу: РФ г.Москва, почтовый адрес РТ г.Казань, ул.Бутлерова, д.44, отделение «Банк Татарстан» 8610.

4.3.9. В срок, не превышающий 3 (три) рабочих дня, со дня изменения паспортных данных, ФИО, места жительства, известить Застройщика о произошедших изменениях, с предоставлением в адрес Застройщика

копий документов, подтверждающих произошедшие изменения (копии новых паспортов, свидетельств о рождении детей, и иных документов).

4.4. Участник(и) долевого строительства име(е)(ю)т право:

4.4.1. С учетом условий п.6.2. настоящего договора полностью или частично передать принадлежащее ему(им) право на получение Квартиры третьим физическим или юридическим лицам с письменного согласия Застройщика.

5. Ответственность сторон.

5.1. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа, Участник(и) долевого строительства уплачива(е)(ю)т Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.2. В случае нарушения, предусмотренного настоящим договором либо дополнительным соглашением к настоящему договору срока передачи, Участник(у)(ам) долевого строительства Квартиры, Застройщик уплачивает Участник(у)(ам) долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены настоящего договора за каждый день просрочки.

5.3. При неисполнении Участник(ом)(ами) долевого строительства обязанности, установленной п.4.3.9. настоящего договора, Застройщик вправе потребовать от Участник(а)(ов) долевого строительства уплаты единовременного штрафа в размере 1000 (одной тысячи) рублей.

5.4. При уклонении или отказе Участник(ом)(ами) долевого строительства от принятия Квартиры и подписания акта приема-передачи по неизвестным Застройщику причинам, Застройщик по сроку, установленному п.4.3.2.1. настоящего договора, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участник(у)(ам) долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

5.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

5.6. Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения настоящего договора.

5.7. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств. При этом сторона, для которой создалась невозможность исполнения взятых на себя обязательств, обязана в срок не более десяти дней уведомить другую Сторону о наступлении форс-мажорных обстоятельств.

5.8. Участник(и) долевого строительства нес(е)(у)т все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества Квартиры и имущества Объекта, принадлежащего в соответствии со ст.290 ГК РФ Участник(у)(ам) долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемой им(ими) площади, независимо от наличия или отсутствия у Участник(а)(ов) долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

6. Прочие условия.

6.1. Настоящий договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством по соглашению Сторон, что оформляется соглашением о расторжении договора или любой из Сторон в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных настоящим договором или действующим законодательством. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.1.1. В случае расторжения настоящего договора по вине Участник(а)(ов) долевого строительства, Застройщик возвращает внесенные Участник(ом)(ами) долевого строительства денежные средства и имеет право потребовать от Участник(а)(ов) долевого строительства уплаты неустойки в размере 1% от цены настоящего договора и компенсации, понесенных Застройщиком затрат, связанных с регистрацией настоящего договора.

6.2. Уступка своих прав и обязанностей по настоящему договору Участник(ом)(ами) долевого строительства допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, только после полной оплаты цены настоящего договора или одновременно с переводом долга на нового Участник(а)(ов) долевого строительства и с письменного согласия Застройщика и Банка, при условии оплаты Участник(ом)(ами) долевого строительства всех издержек Застройщика по ценам определенным в прейскуранте Застройщика, действующим на дату уступки прав обязанностей по настоящему

договору Участник(ом)(ами) долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

6.2.1. Государственная регистрация договора уступки прав требований по настоящему договору осуществляется Участник(ом)(ами) долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

6.2.2. В случае уступки Участником долевого строительства (Депонентом) прав требований по договору участия в долевом строительстве иному лицу - новому Участнику долевого строительства (новому Депоненту), - новый Участник долевого строительства (новый Депонент) подает в Банк (Эскроу-Агент) следующие документы, подтверждающие изменение Стороны по договору счета:

- подписанное на бумажном носителе заявление о внесении изменений в договор счета по форме Банка (Эскроу-Агента) в 2 (двух) экземплярах;
- договор уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве, прошедший государственную регистрацию.

6.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего договора с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

6.4. Участник(и) долевого строительства принима(е)(ю)т решение о предоставлении своих персональных данных, необходимых для заключения настоящего договора, и выража(е)(ю)т согласие на их обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, передачу третьим лицам) свободно, своей волей и в своем интересе. Согласие дается на неопределенный срок.

6.5. Участник долевого строительства проинформирован:

- что земельный участок, указанный в п.1.4.1. настоящего договора, находится в залоге (ипотеке) у ПАО Сбербанк ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, на основании договора ипотеке №ДИ-85210066/1 от 08.11.2021 года. Залогом земельного участка, указанного в п.1.4.1. настоящего договора, обеспечивается исполнение Должником: Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик Жилищно-строительная компания «Комфортное жилье 1» (адрес: 423822, Республика Татарстан, город Набережные Челны, проспект Чулман, дом №10, помещение №1, кабинет №1, ИНН/ОГРН 1650396915/1201600085334), именуемым (далее - Должник), всех обязательств по договору об открытии не возобновляемой кредитной линии №НКЛ-85210066, от 08.11.2021 год. Участник(и) долевого строительства проинформирован(ы) также о всех условиях указанного договора ипотеки;

- что Объект «Многэтажный жилой дом №2/10 с наружными инженерными сетями по проспекту Яшьлек в 63 микрорайоне г.Набережные Челны», общей площадью 8337,96 кв.м, в том числе принадлежащие Должнику/возникающие в будущем у Должника имущественные права (требования) на основании договора подряда на строительство Объекта (многоэтажного жилого дома) №ГП-63-2-10-3 от 23.03.2020г., именуемого (далее - Контракт), заключенного между Должником и Обществом с ограниченной ответственностью Подрядная организация «Комфортное жилье» ИНН/ОГРН 1650370385/1181690084311, находится в залоге у ПАО Сбербанк ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, на основании договора залога имущественных прав №ДЗ-852110066/3 от 08.11.2021 года. Участник(и) долевого строительства проинформирован(ы) также о всех условиях указанного договора залога имущественных прав.

7. Условия привлечения денежных средств Участник(а)(ов) долевого строительства по договору.

7.1. ПАО Сбербанк ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, место нахождения: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, дом 19, почтовый адрес: 420012 г.Казань, ул.Бутлерова, дом 44. Телефон: 264-64-20. Факс: 264-47-00 является единственным уполномоченным банком, в котором «Участник(и) долевого строительства» должны быть открыты счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве Объекта.

8. Заключительные положения.

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

8.2. Все изменения, дополнения настоящего договора выполняются по согласованию Сторон и оформляются в виде дополнительных соглашений, которые подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

8.3. Государственная регистрация настоящего договора, соглашения о расторжении договора, указанного в п.6.1. настоящего договора, дополнительных соглашений, указанных в п.8.2. настоящего договора, осуществляется Застройщиком, при этом Участник(и) долевого строительства обязу(е)(ю)тся совершать действия: предоставлять документы, оплачивать госпошлину, сборы и прочие платежи необходимые для их государственной регистрации.

8.4. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются Сторонами в порядке, установленном действующим законодательством, с соблюдением досудебного претензионного порядка урегулирования споров.

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

Ответ на полученную претензию, направляется Стороной ее получившей таким образом, чтобы обеспечить получение Стороной, направившей претензию ответа на нее в срок, не превышающий двадцати пяти календарных дней с момента направления претензии. Неполучение Стороной, направившей претензию ответа на нее, в срок равный двадцать пять календарных дней, с момента направления, дает Стороне, направившей претензию право считать себя исполнившей обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования споров.

8.5. Каждая Сторона по договору обязана в 3-дневный срок в письменном виде информировать другую Сторону об изменениях каких-либо реквизитов (адрес для корреспонденции, номер телефона, паспортные данные), указанных в разделе 9 настоящего договора.

При несоблюдении процедуры уведомления об указанных выше изменениях, направление любых почтовых отправлений, сообщений, производится по указанным в разделе 9 настоящего договора реквизитам, и считаются произведенными в соответствии с условиями настоящего договора и не могут иметь последствий, свидетельствующих о не надлежащем его исполнении. Застройщик не осуществляет розыск Участник(а)(ов) долевого строительства при смене места регистрации или места жительства.

В случае невыполнения вышеуказанного положения нарушившая его Сторона несет риск наступления неблагоприятных последствий.

8.6. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, направляются сторонами друг другу в соответствии с правилами, установленными п.1 ст.165.1 ГК РФ.

8.7. Участник(и) долевого строительства подтверждает(е)(ю)т и гарантируют(е)(ю)т, что на момент подписания настоящего договора он(они) не лишен(ы) и не ограничен(ы) в дееспособности, не состо(и)(я)т на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состо(и)(я)т под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, наход(и)(я)тся в здравом уме и твердой памяти, действу(е)(ю)т добровольно, понима(е)(ю)т содержание договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

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

9. Реквизиты, подписи сторон.

«Застройщик»

«Участник(и) долевого строительства»

ООО СЗ ЖСК «Комфортное жилье 1»

423822, Республика Татарстан, город Набережные Челны, проспект Чулман, дом №10, помещение №1, кабинет №1

ИНН/КПП 1650396915/165001001

ОГРН 1201600085334

«__» _____ года рождения,
паспорт серии _____ № _____ выдан _____ года

_____,
код подразделения выдавшего паспорт ____ - ____

Зарегистрирован(а) _____ по _____ адресу:

ИНН _____
тел. 8-____-____-____-____

ФИО _____

Д.Б. Заварзов

М.П.

**Перечень
оборудования и описание внутренней отделки Квартир Объекта
«Многоэтажный жилой дом №2/10 с наружными инженерными сетями по проспекту Яшьлек в 63
микрорайоне г.Набережные Челны»**

Отделка:

1. Двери входные - стальные дверные блоки.
2. Двери внутренние - шпонированные.
3. Потолки - натяжные белые, кроме санузлов. Потолки в санузлах - вододисперсионная окраска.
4. Стены жилых комнат, кухонь, прихожих - обои улучшенного качества.
5. Стены санузла - вододисперсионная окраска.
6. Окна - деревянные с 2-х камерным стеклопакетом.
7. Полотенцесушитель - хромированный.
8. Полы в жилых комнатах, кухнях - линолеум, в санузлах с сантехническим поддоном - отшлифованные с покраской, без сантехнического поддона - керамическая плитка.
9. Лоджия - остекление, алюминиевый профиль. Ограждение лоджий - кирпич керамический, остекление на всю высоту.
10. Внутренняя разводка канализации, холодного и горячего водоснабжения с установкой запорной арматуры, отопительных приборов с подключением в систему теплоснабжения, водоснабжения и канализации.
11. Внутренняя разводка электричества с установкой розеток с заземлением.
12. Плинтусы - пластиковые.

Оборудование:

1. Электрические четырехкомфорочные плиты.
2. Счетчики - холодной и горячей воды.
3. Счетчик учета электроэнергии.
4. Отопление - радиаторы биметаллические с установкой терморегуляторов.
5. Унитаз - керамический.
6. Ванна - стальная, покрытая эмалью.
7. Умывальник в ванной - керамический.
8. Смесители.
9. Кухонная раковина - стальная.
10. Пожарный извещатель в каждой комнате (кроме санузла).
11. Домофон.

Подписи сторон.

«Застройщик»
ООО СЗ ЖСК «Комфортное жилье 1»

«Участник(и) долевого строительства»

_____ Д.Б. Заварзов

_____ ФИО _____

_____ м.п.

Планировка

_(прописью) комнатной Квартиры (_ строительная) Объекта
«Многоэтажный жилой дом №2/10 с наружными инженерными сетями по проспекту Яшьлек в 63
микрорайоне г.Набережные Челны»

Подписи сторон.

«Застройщик»
ООО СЗ ЖСК «Комфортное жилье 1»

«Участник(и) долевого строительства»

_____ Д.Б. Заварзов

М.П.

_____ ФИО _____

Параметры объекта

«Многоэтажный жилой дом №2/10 с наружными инженерными сетями по проспекту Яшьлек в 63 микрорайоне г.Набережные Челны»

| № п/п | Наименование параметра многоэтажного жилого дома | Описание параметра многоэтажного жилого дома | Примечание |
|-------|--|---|--|
| 1. | этажность | 11 | заключение экспертизы №16-2-1-3-005320-2020 от 28.02.20г. стр.4 |
| 2. | общая площадь квартир | 8337,96 м ² | заклучение экспертизы №16-2-1-3-005320-2020 от 28.02.20г. стр.4 |
| 3. | информация о материале наружных стен | из трехслойной конструкции: газобетон 300мм, утеплитель мин вата 80(100)мм, керамический облицовочный кирпич 120мм. | заклучение экспертизы №16-2-1-3-005320-2020 от 28.02.20г. стр.20 |
| 4. | информация о материале поэтажных перекрытий | сборные железобетонные пустотные плиты | заклучение экспертизы №16-2-1-3-005320-2020 от 28.02.20г. стр.20 |
| 5. | класс энергоэффективности | «С» повышенный | проект 03-2019 ЭФ стр.45и |
| 6. | уровень ответственности объекта капитального строительства | II (нормальный) | заклучение экспертизы №16-2-1-3-005320-2020 от 28.02.20г. стр.19 |
| 7. | степень огнестойкости здания | II | заклучение экспертизы №16-2-1-3-005320-2020 от 28.02.20г. стр.19 |
| 8. | конструктивная пожарная опасность | С0 | заклучение экспертизы №16-2-1-3-005320-2020 от 28.02.20г. стр.19 |
| 9. | функциональная пожарная опасность | Ф1.3. | заклучение экспертизы №16-2-1-3-005320-2020 от 28.02.20г. стр.3 |
| 10. | класс сейсмостойкости | С6 | п.5.1 СП442.1325800.2019, п.4.3. СП14.13330.2014, прил.А СП14.13330.2018 |

Подписи сторон.

«Застройщик»
ООО СЗ ЖСК «Комфортное жилье 1»

«Участник(и) долевого строительства»

_____ Д.Б. Заварзов

_____ ФИО _____

М.П.