

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
(с чистовой отделкой)

г. Набережные Челны

« ____ » _____ 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Маяк-Строй», в лице генерального директора **Яркова Игоря Михайловича**, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**,

гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____ выдан _____ года _____, к/п _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили следующий договор:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок собственными силами и (или) с участием других лиц с привлечением денежных средств участников долевого строительства (в том числе Дольщика) построить (создать) 27-ти этажный, 300 квартирный жилой дом по адресу: **Республика Татарстан, г. Набережные Челны, улица Раскольниковца, 22** (далее по тексту договора – **«Дом»**) и передать Дольщику _____ квартиру(студию) в указанном Доме (далее по тексту договора - **«Квартира»**), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру в _____ собственность в соответствии с условиями настоящего договора.

Основные характеристики Дома:

- вид Дома: многоквартирный дом;
- назначение Дома: жилой;
- количество этажей в Доме: 27 (с учетом 25 жилых этажей, тех. подполья и тех. чердака);
- общая площадь Дома: 20520,45 кв.м.;
- материал наружных стен и каркаса Дома: со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие);
- материал перекрытий в Доме: сборные железобетонные многпустотные плиты;
- класс энергоэффективности Дома, согласно проекту: С. При вводе в эксплуатацию жилого дома фактический класс энергоэффективности будет уточнен и определен органом государственного строительного надзора согласно приказу от 06.06.2016 № 399/пр;
- интенсивность сейсмических: 5 и менее баллов;
- сейсмостойкость: нет данных.

Характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

Условный номер квартиры	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Общая проектная площадь, м ²	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
						Условный номер комнаты	Площадь, м ²	Наименование помещения	Площадь, м ²
000	–	00	0	00,00	0	жилая комната	00,00	коридор	0,00
						жилая комната	00,00	с/у	0,00
								с/у	0,00
								кухня	
								лоджия	0,00

Предварительная проектная площадь Квартиры определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок с учетом 0,5 площади лоджии, 0,3 площади балкона, 1,0 площади холодных кладовых и составляет _____ кв. метров. Площадь Квартиры и общая площадь Квартиры, включаемые в технический паспорт, могут быть уточнены после проведения технической инвентаризации БТИ в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и ЖКХ № 37 от 04 августа 1998 года «Об утверждении инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации».

Площадь Квартиры определяется как сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров. К

Застройщик _____

Дольщик _____ 1

подсобным помещениям относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей.

Общая площадь Квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0.

Дольщик уведомлен и согласен с тем, что фактическая общая площадь Квартиры может отличаться от общей проектной площади, но не более чем на 5%.

Дольщик уведомлен и согласен с тем, что согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь Квартиры будет указана без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас.

1.2. Конкретные сведения об объектах долевого строительства (Дома и Квартиры), в том числе качественные и строительные характеристики указаны в проектной декларации, иная информация по строительству многоквартирного дома, на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://www.наш.дом.рф> и на официальном сайте Застройщика: www.stroygrupp-chelny.ru. Кроме того, Дольщик вправе ознакомиться с иными материалами, содержащими информацию о застройщике и проекте строительства в порядке, предусмотренном ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

К моменту заключения настоящего договора Застройщиком получено разрешение на строительство Дома № RU 16302000-311-2021 от 19 октября 2021 года, выданное Исполнительным комитетом МО г. Набережные Челны.

Права Застройщика на **земельный участок кадастровый № 16: 52: 04 01 01:5886** подтверждаются:

- договором аренды земельного участка от 29.09.2021г., зарегистрированным в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ 05.10.2021г. за № 16:52:040101:5886-16/136/2021-6;

а также Застройщик гарантирует, что располагает иными необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, лицензиями, разрешениями и документами.

1.3. Право собственности Дольщика на Квартиру подлежит государственной регистрации на основании: настоящего договора, прошедшего государственную регистрацию в Набережночелнинском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и Акта приема для государственной регистрации права собственности.

Регистрация права собственности осуществляется без обременения в случае выдачи Застройщиком Дольщику Акта приема для государственной регистрации права собственности с указанием в нем о надлежащем исполнении обязательств Дольщиком по оплате и отсутствию финансовых претензий к нему Застройщика по настоящему договору.

А в случае, если к моменту приема Квартиры Дольщиком не исполнены в полном объеме обязательства по уплате цены договора и неустойки, и Застройщик не требует расторжения настоящего договора, Застройщик вправе приостановить передачу Квартиры Дольщику.

1.4. С момента государственной регистрации права собственности на Квартиру Дольщик приобретает право на долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме в соответствии со статьями 36-38 Жилищного кодекса Российской Федерации пропорционально доле в праве общей собственности на общее имущество.

1.5. Срок передачи Застройщиком Квартиры Дольщику не позднее четырех месяцев с момента получения акта ввода Дома в эксплуатацию, оформление которого планируется **31 декабря 2024 года**, при этом стороны вправе досрочно исполнять обязательства, принятые по настоящему договору, в том числе по передаче Застройщиком Квартиры Дольщику. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Квартиры Дольщику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

1.6. Застройщик вправе самостоятельно вносить в Проект жилого дома и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующим нормативам.

1.7. Стороны настоящего договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также гарантируют отсутствие иных обстоятельств, вынуждающих совершить данный договор; стороны признают, что настоящий договор заключен не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является кабальной сделкой; сторонами получены согласования необходимых органов, в том числе высших органов управления, а также у сторон отсутствуют прочие основания, влекущие признание настоящей сделки недействительной.

2. Качество Квартиры

2.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Гарантийный срок на Квартиру составляет пять лет с момента выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет три года и исчисляется со дня подписания Акта приемки для заселения или иного документа о передаче Квартиры Дольщику.

2.2. Настоящим договором устанавливаются следующие требования к качеству Квартиры, которая будет построена Застройщиком для Дольщика - Квартира передается Дольщику в степени готовности «**в чистовой отделке**», включающей выполнение следующих видов строительных и отделочных работ:

- устанавливается металлическая входная дверь;
- полы в санузлах и ванной выполняются из керамической плитки. В остальных помещениях настилается линолеум или ламинат (выбор покрытия осуществляется Застройщиком по своему усмотрению);
- стены: оклеиваются обоями во всех помещениях, за исключением санузлов, в которых окрашиваются водоэмульсионной краской;
- натяжной потолок - матовый, белый;
- водопровод холодного и горячего водоснабжения: разводка с установкой проектного сантехнического оборудования;
- внутренняя разводка отопления: полная проектная готовность, с установкой радиаторов;
- канализация: устройство пластиковых стояков, с установкой проектного сантехнического оборудования;
- электрооборудование: полная готовность, разводка по квартире, с установкой розеток и выключателей в соответствии с проектом;
- телефон и телевидение: разводка подъездная, без квартирной разводки;
- устанавливаются счетчики потребления воды (ХВС, ГВС), электричества, датчики пожарной сигнализации в квартирах и коридорах, домофон;
- устанавливаются межкомнатные ламинированные двери в Квартире;
- устанавливаются пластиковые окна с тройным остеклением (двухкамерный стеклопакет), производится **первичная** регулировка механизмов открывания – закрывания – вентилирования. В случае, если в течение 10-ти дней после подписания Акта приемки для заселения Квартиры возникнет необходимость в дополнительной регулировке окон и дверей балкона, Дольщик в указанный срок подает заявку Застройщику установленной формы и в согласованное время обеспечивает допуск подрядной организацией, привлеченной Застройщиком. Указанная дополнительная регулировка осуществляется **бесплатно**.
- на лоджиях (балконах): полы – железобетонные перекрытия без цементно-песчаной стяжки механизированным способом (без отделки), устанавливаются алюминиевые остекленные рамы, производится **первичная** регулировка механизмов открывания – закрывания. Дополнительная регулировка механизмов при необходимости осуществляется по заявке Дольщика подрядной организацией, привлеченной Застройщиком; в течение 10-ти дней после подписания Акта приемки для заселения Квартиры указанная регулировка осуществляется **бесплатно**.

Цвет, фактура, конструкция, ассортимент, комплектация, производитель используемых материалов и оборудования выбирается по усмотрению Застройщика, но надлежащего качества и безопасные для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды при обычных условиях использования.

Приемка Квартиры Дольщиком по качеству производится при подписании Акта приемки для заселения, и в последующем Дольщик не вправе ссылаться на недостатки Квартиры, за исключением выявления скрытых существенных недостатков в пределах гарантийного срока, о которых Дольщик должен заявить Застройщику в разумный срок по их обнаружении.

2.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, неправильной эксплуатации, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

2.4. Порядок выполнения чистовой отделки в Квартире устанавливается следующий:

- в течение 3-х месяцев с даты разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию выполняется чистовая отделка и предъявляется к приемке Дольщику с составлением Акта первичного осмотра;
- в Акте первичного осмотра отражаются замечания и претензии Дольщика по качеству чистовой отделки Квартиры (при их наличии), которые устраняются Застройщиком в течение 1-го месяца с даты составления акта;
- двусторонний Акт приемки результата работ составляется: при отсутствии замечаний по качеству работ - сразу по завершении чистовой отделки, а при наличии замечаний - сразу после их устранения Застройщиком. Немотивированный отказ и уклонение от подписания Акта приемки результата работ не допускаются, в случае возникновения спора о качестве, урегулирование осуществляется привлечением независимого эксперта. Расходы по оплате его услуг возлагаются на сторону, чьи претензии оказались необоснованными.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена договора (стоимость Квартиры) составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается: п. п.п. 22, 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ из расчета _____ (_____) рублей за 1 кв.м. общей площади передаваемого Объекта долевого строительства. Общая площадь объекта долевого строительства рассчитывается в соответствии со СНиПом 31-01-2003 п. В 2.2. Стоимость Квартиры включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры согласно статьи 18 Федерального закона 214-ФЗ.

3.2. Указанная цена является фиксированной и изменению не подлежит при условии выплаты Застройщику или его уполномоченному лицу в полном объеме в установленные настоящим договором порядок и сроки, за исключением случаев, при наступлении которых цена Договора может быть изменена Застройщиком в одностороннем внесудебном порядке:

- внесения изменений и дополнений в проектную или техническую документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 1,0 кв.м в большую или меньшую сторону;
- внесения изменений в состав либо качественные характеристики Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.3. Ненадлежащее исполнение Дольщиком обязательств по оплате (просрочка или систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей) является существенным нарушением условий настоящего договора. Застройщик вправе по своему усмотрению воспользоваться любым из способов защиты прав либо использовать их в совокупности:

- требовать уплаты Дольщиком неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Выплата неустойки должна быть произведена в день окончательного погашения суммы основного долга.
- требовать в одностороннем внесудебном порядке расторжения настоящего договора;
- использовать иные способы защиты.

3.4. Дольщик уплачивает Цену Квартиры с использованием специального эскроу-счета, открываемого в **уполномоченном банке Застройщика** – ПАО Сбербанк (далее по тексту договора «Банк (эскроу-агент)/ Банк ПАО Сбербанк») по договору счета эскроу, заключаемому между Дольщиком (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (эскроу-агентом), для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику, на следующих условиях:

Банк (эскроу-агент): Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, ул. Вавилова, 19; номер телефон 8-800-200-86-03; электронная почта: Escrow_Sberbank@sberbank.ru.

Дольщик (Депонент): гр. _____

Застройщик (Бенефициар): **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Маяк-Строй».**

Сумма депонирования: _____ (_____) рублей.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в день выдачи с государственной регистрации данного 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 30.06.2025 года.

Реквизиты Застройщика (Бенефициара) для перечисления Депонируемой суммы: р/с 40702810562000011738, к/с 30101810600000000603, БИК 049205603 в ОТДЕЛЕНИИ "БАНК ТАТАРСТАН" N8610 ПАО «СБЕРБАНК».

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

Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) предлагают (адресуют оферту) Банку ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ПАО Сбербанк.

Дольщик (Депонент) для открытия счета эскроу в соответствии с Правилами совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке (эскроу-агенте), открытым для расчетов по договорам участия в долевом строительстве предоставляет в течении 2 (Два) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Банк (эскроу-агент) следующие документы:

- Документ, удостоверяющий личность Дольщика (Депонента);
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (при наличии);
- Иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации и запрошенные Банком (эскроу-агентом);
- Заявление, подписанное Дольщиком (Депонентом) в 2 (двух) экземплярах;
- Договор участия в долевом строительстве. Договор участия в долевом строительстве, представленный на бумажном носителе, должен содержать отметку органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

В случае электронной государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве Дольщик (Депонент) предоставляет в Банк (эскроу-агент) по электронному адресу Escrow_Sberbank@sberbank.ru следующие электронные документы (файлы), полученные с использованием услуги по электронной регистрации:

- Договор участия в долевом строительстве в формате pdf;
- Электронные подписи Застройщика (Бенефициара) и Дольщика (Депонента) к Договору участия в долевом строительстве в формате sig;
- Штамп о регистрации Договора участия в долевом строительстве в формате xml или pdf;
- Электронная подпись регистратора к штампу о регистрации Договора участия в долевом строительстве в формате sig;
- Штамп о регистрации ипотеки в силу закона в формате xml или pdf (при наличии);
- Электронная подпись регистратора к штампу о регистрации ипотеки в силу закона в формате sig (при наличии).

Указанные электронные документы считаются представленными в Банк (эскроу-агент) только при условии последующего предоставления Дольщиком (Депонентом) в Банк (эскроу-агент) Заявления на бумажном носителе и иных документов, указанных в п.3.3. настоящего договора и в Правилах совершения операций по счетам эскроу физических лиц, открытым для расчетов по договорам участия в долевом строительстве. При этом датой подачи документов в Банк (эскроу-агент) признается дата принятия Банком (эскроу-агентом) к рассмотрению Заявления на бумажном носителе.

В случае отказа Банка ПАО Сбербанк от заключения договора счет эскроу с Дольщиком или при расторжении Банком ПАО Сбербанк заключенного договора счет эскроу с Дольщиком, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора с соблюдением требований ст.ст. 5, 9 Федерального закона 214-ФЗ.

Застройщик (Бенефициар) поручает (предоставляет полномочия) Дольщику (Депоненту) передать Банку ПАО Сбербанк Договор участия в строительстве, заключенный и зарегистрированный в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу, в выше указанный срок.

Основание перечисления Застройщику депонированной суммы:

-разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;

Обязанность Дольщика по оплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке ПАО Сбербанк счет эскроу.

Данные реквизитов банковских счетов депонента и бенефициара (застройщика), на которые будут перечислены денежные средства со счета эскроу после завершения строительства:

Застройщик _____

Дольщик _____

Депонент: эскроу счет № _____ в ПАО Сбербанк.
Застройщик (бенефициар): **ООО СЗ «Маяк-Строй»**, р/с 40702810562000011738, к/с 30101810600000000603, в ОТДЕЛЕНИЕ "БАНК ТАТАРСТАН" №8610 ПАО «СБЕРБАНК», БИК 049205603, ИНН/КПП 7707083893/165502001, ОГРН 1027700132195.

3.5. Если после проведения обмеров Квартиры органами технической инвентаризации разница между расчетной площадью, указанной в п.1.1 Договора, и расчетной площадью, полученной по результатам обмеров, превысит 1,0 кв.м. (один квадратный метр), то сторонами осуществляется корректировка стоимости Квартиры путем ее уменьшения или увеличения на сумму из расчета стоимости 1 кв.м., сложившейся на день последнего платежа Дольщика. Расчеты (доплата средств Дольщиком либо возврат Застройщиком) производятся на весь объем разницы площадей.

Если инициатором перерасчета является Дольщик, то стороны обязуются завершить расчеты не позднее месяца с момента государственной регистрации права собственности на Дольщика на основании письменного заявления Дольщика с приложением доказательств, произведенной государственной регистрации. По истечении указанного срока перерасчет не производится.

При этом в случае, если Дольщик уклоняется или необоснованно отказывается от приемки Квартиры и подписания Акта приемки для государственной регистрации права собственности, то Дольщик полностью утрачивает право на получение разницы и проведения перерасчета, предусмотренного настоящим пунктом договора.

Если перерасчет необходимо произвести в пользу Застройщика, то доплата средств Дольщиком осуществляется на основании данных технической инвентаризации до подписания Акта заселения и Акта приемки для государственной регистрации права собственности, так как в указанных документах указывается не договорная, а фактическая (инвентаризационная) площадь. До надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по полной оплате стоимости Квартиры с учетом ее фактической площади указанные акты не оформляются, а также Застройщик вправе требовать в одностороннем внесудебном порядке расторжения настоящего договора.

3.6 Если разница составит ровно или менее 1,0 кв.м в любую сторону, то корректировка Стоимости Квартиры сторонами не производится.

4. Передача Квартиры

4.1. Передача Квартиры Дольщику Застройщиком осуществляется на основании двухстороннего акта. При этом стороны вправе оформить Акт приемки для заселения Дольщика в Квартиру (с проверкой качества, передачей ключей от Квартиры и паспортов на приборы учета) и Акт приемки для государственной регистрации права собственности.

4.2. Для проведения приема-передачи Квартиры Застройщик в течение месяца после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома извещает Дольщика о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче, с предупреждением о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

4.3. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к приемке Квартиры в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения указанного сообщения, подписать Акт приемки для заселения либо вправе заявить мотивированный письменный отказ и потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается конкретное несоответствие объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также качеству и комплектности, установленным настоящим договором.

При уклонении Дольщика или при необоснованном отказе от принятия Квартиры в предусмотренный договором десятидневный срок, Застройщик по истечении двух месяцев со дня наступления срока передачи Квартиры (получения сообщения о готовности Дольщиком либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу), оформляет односторонний акт о передаче Квартиры Дольщику. При этом риск случайной гибели либо повреждения Квартиры переходит к Дольщику со дня составления одностороннего акта.

4.4. С момента подписания Акта приемки для заселения (либо в случае непринятия Квартиры в установленный договором срок – по истечении десятидневного срока с момента получения сообщения о готовности Дольщиком), Дольщик обязуется заключить в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, договор с управляющей компанией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по обслуживанию Дома (ТСЖ), соблюдать правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя Российской Федерации 27.09.2003 года N 170, самостоятельно и за собственный счет нести расходы, связанные с эксплуатацией Квартиры, Дома и доли в общем

имуществе Дома, включая расходы на их содержание, риск случайной гибели или повреждения, ответственность за причинение вреда третьим лицам, вред которым причинен в результате пользования Квартирой Дольщиком либо допущенными им лицами.

4.5. После оформления Акта приемки для государственной регистрации права собственности Застройщик по обращению Дольщика производит передачу документов, необходимых для проведения государственной регистрации права собственности на Квартиру. Дольщик самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также права собственности на передаваемую квартиру и услуг третьих лиц по регистрации Договора, Соглашений и права собственности Дольщика на Квартиру, в случае их привлечения Дольщиком.

4.6. До момента государственной регистрации права собственности на Квартиру Дольщику категорически запрещается производить переустройство, переоборудование, реконструкцию либо иные виды воздействий в отношении Квартиры, ее принадлежностей или общего имущества многоквартирного жилого дома без письменного разрешения Застройщика. В случае нарушения указанного условия, либо причинения ущерба Квартире и ее принадлежностям Дольщик обязан привести имущество в первоначальное состояние за счет собственных средств, а также уплатить Застройщику штраф в размере 10% договорной цены Квартиры.

4.7. Дольщик также обязуется до момента государственной регистрации права собственности незамедлительно извещать Застройщика о возможных происшествиях (авариях, возгораниях и т.д.), о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Квартире или имуществу Застройщика или третьих лиц ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Квартиры, самостоятельно обеспечивать охрану личного имущества, завезенного в Квартиру.

5. Уступка прав и обязанностей по договору

5.1. Уступка Дольщиком прав требований по 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.

5.2. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами Акта приемки для государственной регистрации права собственности.

5.3. Уступка прав и обязанностей Дольщиком по настоящему договору третьим лицам допускается с письменного согласия Застройщика с государственной регистрацией за счет Дольщика.

6. Порядок и основания расторжения договора

6.1. Настоящий договор подписывается сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, которая осуществляется силами и за счет средств Дольщика.

6.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, и полного расчета между сторонами.

6.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим договором, расторжение настоящего договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

6.3.1. Дольщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 9 ФЗ от 30.12.2004 года № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.3.2. По требованию Дольщика договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Дома, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана Дольщику;

- существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит Квартира, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

- существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

В случае одностороннего отказа Дольщика от договора по указанным выше основаниям денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Дольщику, путем их перечисления Банком (эскроу-агентом) на счет Дольщика, условия которого позволяют совершать приходно-расходные

операции, а также Застройщик обязан уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством.

6.3.3. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора с последующим извещением Дольщика по основаниям и в порядке, предусмотренном законом и настоящим договором. При этом уведомление (сообщение) о расторжении договора считается полученным Дольщиком с момента отправки Застройщиком либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

6.4. Настоящий договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию сторон.

7. Заключительные положения

7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае недостижения согласия в ходе переговоров стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

7.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию

7.4. Все уведомления, требуемые или допустимые в соответствии с настоящим договором, составляются в письменном виде и считаются надлежащим образом направленными и доставленными одной из сторон, если они направляются по почте по нижеуказанному почтовому адресу или по такому другому адресу, который может периодически сообщаться одной из сторон другой стороне в письменном виде либо вручаются лично другой стороне. В случае изменения почтового адреса сторона обязана немедленно направить другой стороне соответствующее уведомление с указанием нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по прежнему адресу, считается надлежащим образом полученной.

7.5. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью и подписываются обеими сторонами:

- | | |
|----------------|------------------------------|
| - Приложение 1 | - План местонахождения Дома; |
| - Приложение 2 | - План Квартиры. |

Реквизиты и подписи сторон

Застройщик

ООО СЗ «Маяк-Строй», юридический адрес: 423800 РТ, г. Набережные Челны, ул. Промышленная, д.50, каб. 125, почтовый адрес: 423810, РТ, г. Набережные Челны, а/я 10102, ИНН/КПП 7707083893/165502001, ОГРН 1027700132195.

Дольщик
