

Форма договора участия в долевом строительстве

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ДОМКОР», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____ директора _____, действующего на основании доверенности от ____ 201__ года, зарегистрированной в реестре за № _____, удостоверенной нотариусом _____ Набережночелнинского нотариального округа Республики Татарстан _____, с одной стороны, и

Гр. _____ (ФИО полностью), именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства и обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом «_____» (наименование в соответствии с Разрешением на строительство), расположенный по адресу: _____ (адрес в соответствии с Разрешением на строительство) (далее – Жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства **жилое помещение (квартиру), указанное в п. 1.2. настоящего Договора (далее – Квартира)**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.1.1. Основные характеристики Жилого дома:

- вид Жилого дома: _____
- назначение Жилого дома: _____
- количество этажей в Жилом доме: _____
- общая площадь Жилого дома: _____
- материал наружных стен и каркаса Жилого дома: _____
- материал перекрытий в Жилом доме: _____
- класс энергоэффективности Жилого дома: _____
- сейсмостойкость Жилого дома: _____

На момент заключения настоящего договора установлен строительный номер Жилого дома. Почтовый адрес Жилого дома устанавливается после ввода его в эксплуатацию на основании решения органа местного самоуправления о присвоении почтового адреса.

1.2. Квартирой по настоящему договору является следующее жилое помещение в Жилом доме:

№ квартиры	Назначение	№ подъезда	Этаж	Количество комнат	Общая проектная площадь, кв.м.*
	жилое				

*1.2.1. По соглашению сторон, в целях настоящего Договора, под общей проектной площадью Квартиры понимается площадь всех помещений, расположенных за входной дверью Квартиры, в том числе: площадь комнат, коридоров, кухни, санузлов (ванная комната, туалетная комната), кладовых, вспомогательных и технических помещений, а также площадь лоджий, балконов, веранд и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3, для веранд – 1,0.

Общая площадь Квартиры установлена проектной документацией и может быть изменена Застройщиком в ходе строительства в сторону увеличения или уменьшения.

Об изменении общей площади Квартиры Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства. Взаиморасчеты между Сторонами при увеличении или уменьшении общей площади Квартиры регулируются согласно п. 4.6. настоящего договора.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что фактическая общая площадь Квартиры может отличаться от общей проектной площади, но не более чем на 1 кв.м.

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

1.2.2. Основные характеристики Квартиры отражены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2.3. Расположение Квартиры на поэтажном плане Жилого дома отражено в Приложении № 2 к настоящему Договору (План расположения Квартиры).

1.3. Участник долевого строительства приобретает права по настоящему Договору, а также право собственности на Квартиру и долю в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, в следующих долях:

1.3.1. 100% (Сто процентов).

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

1.5. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.5.1. Договор аренды от _____ № _____ на земельный участок с кадастровым номером _____, общей площадью _____ кв.м.

1.5.2.

(заполняется при наличии договора перенайма, доп.соглашений)

1.5.3. Разрешение на строительство № _____ выдано « _____ » _____ 20 _____ г.

(наименование органа, выдавшего разрешение согласно данных сайта ФНС России)

1.5.4. Застройщик в соответствии со статьей 3.1. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон 214-ФЗ) размещает в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф> проектную декларацию, информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и иную информацию, предусмотренную Федеральным законом 214-ФЗ.

В случае изменения информации предусмотренной статьей 3.1. Федерального закона 214-ФЗ, актуальная информация размещается в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф>.

1.5.5. Исполнение обязательства Застройщика по передаче Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, обеспечивается путем участия Застройщика в _____.

В нижеуказанной форме применяется в случае заключения первого ДДУ после 20.10.2017.

Исполнение обязательства Застройщика по передаче Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, обеспечивается путем обязательных отчислений Застройщиком взносов в компенсационный фонд публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

1.5.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге земельный участок (*земельные участки – если их два и более*), предоставленный *(-ые)* для строительства Жилого дома по договору, указанному в п. 1.5.1. настоящего договора.

1.6. Право собственности на Квартиру возникает у Участника 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, подписанного Сторонами.

1.7. Отношения сторон, неурегулированные настоящим Договором, регулируются Гражданским кодексом РФ (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон 214-ФЗ).

2. Срок строительства Жилого дома.

Срок получения разрешения на ввод Жилого дома

2.1. Застройщик обязуется построить своими силами и (или) с привлечением третьих лиц Жилой дом. Планируемый срок завершения строительства Жилого дома – «__»____ 20__ года.

В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в указанный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока строительства, обязан направить Участнику долевого строительства извещение и предложение об изменении настоящего Договора, а также внести изменения в проектную декларацию, размещенную в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф>.

2.2. Застройщик получает в уполномоченном органе разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – «__»____ 20__ года.

3. Срок, порядок передачи Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на Квартиру

3.1. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в срок не позднее «__»____ 20__ года Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего Договора, по акту приема-передачи.

Застройщик вправе выполнить обязательство досрочно.

В акте приема-передачи указывается площадь Квартиры на основании данных паспорта Бюро технической инвентаризации (БТИ), согласно СП 54.13330.2016 и ч. 5 ст.15 Жилищного кодекса РФ.

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

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, и указывается в проектной документации на Жилой дом.

3.3. В целях устранения недостатков в Квартире, возникших в период строительства Жилого дома, устанавливаются следующие гарантийные сроки:

3.3.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами акта приема – передачи, за исключением технологического и инженерного оборудования.

3.3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, составляет три

года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи.

В целях настоящего Договора под технологическим и инженерным оборудованием понимаются:

– санитарно-техническое (водопровод, канализация, горячее водоснабжение, отопление, вентиляция, мусоропровод, участки сетей внутренней разводки, отопительные приборы, умывальники, ванны, запорная арматура, в том числе краны и смесители, и т.п.);

– система газоснабжения;

– лифтовое хозяйство (пассажиры, служебно-хозяйственные и грузовые лифты, а также эскалаторы и т.п.);

– энергетическое хозяйство (вентиляторы, насосы и другие приборы, работающих от силовых сетей с напряжением 380 вольт, освещение помещений, которое питается от электрических сетей с напряжением 220 или 127 вольт);

– слаботочные устройства автоматики (телеантенны, установки радиофикации, телефонизации, пожарной и охранной сигнализации, диспетчерской службы, домофоны и т.п.);

– интеллектуальные системы (программно-аппаратные средства управления система Жилого дома, видеокамеры и т.п.).

3.3.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.4. Споры по качеству работ решаются в порядке, предусмотренном в пункте 8.4. настоящего Договора.

4. Цена Квартиры, сроки и порядок оплаты

4.1. На момент подписания настоящего Договора **цена Квартиры** определяется согласно общей проектной площади Квартиры, указанной п. 1.2. настоящего Договора, из расчета стоимости 1 (Одного) квадратного метра равного _____ (_____ рублей _____ копеек) рублей и **составляет** _____ (_____) **рублей.**

Цена 1 (Одного) квадратного метра фиксируется с момента подписания настоящего Договора и изменению не подлежит.

Общая стоимость Квартиры может быть изменена с учетом требований пунктов 4.6. настоящего Договора.

4.2.¹ Перечисление денежных средств Участником долевого строительства осуществляется на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

– _____ (_____) рублей, единовременно в течение _ (___) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора;

– _____ (_____) рублей кредитные средства, предоставляемые Участнику долевого строительства по **Договору займа № _____ от «__» ____ 20__ года**, заключенному

¹ В пункт 4.2. настоящего договора могут вноситься незначительные изменения согласно требованиям Займодавца в рамках действующего законодательства РФ.

между _____, (далее указывается согласно Договору займа) и _____ (Заемщиком), сроком на _____ (_____) месяцев в г. _____, перечисляются в течение _____ (_____) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора и регистрации залога (ипотеки) прав требования в пользу (указывается согласно Договору займа) на основании указанного выше Договора займа.

За пользование кредитом Заемщик уплачивает проценты. Порядок уплаты Заемщиком сумм займа и процентов за пользование займом, а также иные права и обязанности Заемщика и (указывается согласно Договору займа) друг перед другом устанавливаются Договором займа и соглашениями к нему.

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 (указывается согласно Договору займа) на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 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 Участниками долевого строительства на Квартиру, завершённую строительством, право получения которой было оплачено за счет средств по Договору займа.

После регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с п. 1 ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в целях и до момента надлежащего исполнения _____ обязательств по Договору займа № _____ от «__» 20__ г. залогодержателем по данному залогоу является (указывается согласно Договору займа). Права (указывается согласно Договору займа) как залогодержателя удостоверяются закладной.

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

4.3. Обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком по оплате цены Квартиры считаются исполненными в размере внесённых денежных средств с момента внесения наличных денежных средств соответственно Застройщику, либо в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

4.4. К моменту ввода Жилого дома в эксплуатацию цена Квартиры и необходимые для исполнения настоящего договора платежи должны быть полностью оплачены Участником долевого строительства.

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

4.6. После окончания строительства Жилого дома и до момента получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, Застройщик организует проведение обмеров Жилого дома и Квартиры (техническую инвентаризацию) специализированной организацией, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию. По результатам проведения обмеров Застройщик получает технический паспорт на Жилой дом. В случае разницы между общей проектной площадью Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, и общей фактической площадью Квартиры, указанной в техническом паспорте, составляющей более 1 кв.м., Стороны подписывают акт приема-передачи к настоящему Договору, в котором указывают изменившиеся параметры Квартиры, цену Квартиры, а также производят дополнительные взаиморасчеты.

4.6.1. При увеличении/уменьшении общей площади Квартиры по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.2. настоящего договора, на 1 (Один) квадратный метр цена

ООО «ДОМКОР»

ИНН 1650121364

_____ / _____

Квартиры изменению не подлежит. Расчет осуществляется с точностью до 0,1 (Ноль целых одной десятой) квадратного метра.

5. Права и обязанности Сторон

5.1 Застройщик обязан:

5.1.1. Произвести полное финансирование строительных работ по Жилому дому.

5.1.2. Осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства.

5.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

5.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не менее чем за месяц до наступления срока передачи и принятия Квартиры, указанного в п. 3.1 настоящего Договора, направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче, которое может быть вручено лично Участнику долевого строительства под расписку, либо направлено заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Качество Квартиры признается соответствующим условиям настоящего Договора в случае, если в Квартире присутствуют и установлены элементы отделки и оборудования, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Изменение общей проектной площади Квартиры, наличие устранимых недостатков (дефектов) элементов отделки, отсутствие электроэнергии, газа, воды, телефонизации, регулярного вывоза твердых бытовых отходов не являются обстоятельствами не соответствия качества Квартиры условиям настоящего Договора и не могут являться основанием для отказа от подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи.

5.1.6. После заключения договора управления многоквартирным домом предоставить управляющей организации необходимые сведения и документы для заключения договоров на эксплуатацию Жилого дома и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме.

Застройщик не несет ответственность за действия управляющей организации и за заключение (либо не заключение) ею договоров о постоянном снабжении ресурсами Жилого дома. Соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с управляющей организацией после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и после передачи его управляющей организации.

5.1.7. Предоставлять в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан все необходимые документы для регистрации настоящего договора, и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

5.1.8. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению сторон, Застройщик обязуется возвратить денежные средства, фактически поступившие от Участника долевого строительства в уплату стоимости Квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего договора, в срок не превышающий 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении. Участник долевого строительства поручает Застройщику осуществить возврат путем перечисления на свой рублевый счет, открытый в Банке, или по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции. При этом стороны вправе согласовать в соглашении о расторжении иной порядок и форму возврата денежных средств, фактически уплаченных Участником долевого строительства.

Расторжение настоящего Договора по любым основаниям возможно только с письменного согласия (указывается согласно Договору займа). Порядок возврата заемных средств (указывается согласно Договору займа) согласовывается сторонами дополнительным

соглашением к Договору или соглашением о расторжении Договора.

5.1.9. При подписании акта приема-передачи предоставить Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Квартиры.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. На основании нотариально оформленной доверенности представлять интересы Участника долевого строительства в 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 Участника долевого строительства на Квартиру силами Застройщика осуществляется за дополнительную плату на основании договора оказания услуг.

5.2.2. Расторгнуть настоящий Договор в случае просрочки внесения Участником долевого строительства платежа:

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

5.2.3. Не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до полной ликвидации задолженности последнего перед Застройщиком по настоящему Договору. Удержание Квартиры, являющейся объектом долевого строительства по настоящему Договору, до момента исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Участником долевого строительства.

5.2.4. Вносить изменения в проектную документацию на Жилой дом (в том числе в части, касающейся Квартиры).

В случае существенного изменения проектной документации Жилого дома, в состав которого входит Квартира, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Квартиры, являющегося объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более 5% от общей проектной площади, по требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке.

5.3. Участник долевого строительства обязан:

5.3.1. Осуществлять уплату цены Квартиры с соблюдением требований раздела 4 настоящего Договора и не позднее даты ввода Жилого дома в эксплуатацию, указанную в п. 2.2. настоящего договора.

При несоблюдении срока уплаты цены Квартиры согласно раздела 4 настоящего договора Участник долевого строительства обязан уплатить неустойку (пени), установленную п. 6.1. настоящего договора.

5.3.2. После ввода Жилого дома в эксплуатацию, при выполнении в полном объеме своих обязательств по настоящему Договору, принять Квартиру и подписать акт приема-передачи в срок, указанный в уведомлении, направленном в соответствии с п. 5.1.4. настоящего Договора, или составить мотивированный отказ от приема Квартиры.

5.3.3. С момента подписания акта приема-передачи нести расходы за предоставляемые эксплуатирующей организацией услуги, в том числе плату за Квартиру, коммунальные услуги, иные расходы, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Жилого дома (включая содержание придомовой территории), путем оплаты в управляющую организацию (подп.6 п.2. ст.153, п.6.1 ст. 155, п.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ).

5.3.4. Уведомить (Займодавец указывается согласно Договору займа) об изменении существенных условий настоящего Договора, установленных Федеральным законом 214-ФЗ, в том числе о намерении его расторжении.

5.4. Участник долевого строительства имеет право:

5.4.1. После подписания акта приема-передачи производить перепланировку Квартиры с соблюдением требований нормативных актов Российской Федерации, Республики Татарстан и ООО «ДОМКОР»
ИНН 1650121364

органов местного самоуправления.

5.4.2. С учетом условий пункта 7.3. настоящего Договора полностью или частично передать принадлежащее ему право на получение Квартиры третьим физическим или юридическим лицам.

6. Ответственность сторон. Форс-мажор

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения цены Квартиры, Застройщик вправе потребовать уплаты Участником долевого строительства неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, Участник долевого строительства вправе потребовать уплаты Застройщиком неустойки (пени) в размере одной стопятидесятой (для юридических лиц – одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от уплаченной цены Квартиры за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

6.3. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры и подписания акта приема-передачи, Застройщик по истечении 2 (Два) месяцев от срока, указанного в п. 3.1. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. 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.

6.7. Каждая сторона по Договору обязана в 5-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. В случае невыполнения вышеуказанного положения нарушившая его сторона несет риск наступления неблагоприятных последствий.

6.8. Участник долевого строительства со дня принятия Квартиры и подписания акта приема-передачи несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры и имущества Жилого дома, принадлежащего в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ Участнику долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемой им площади, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством по соглашению сторон, что оформляется соглашением о расторжении

договора или любой одной из сторон в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством РФ.

7.2. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.3. Уступка прав требований по настоящему Договору Участником долевого строительства допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры, только после полной оплаты цены Квартиры по настоящему Договору или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

Третье лицо, которому Участник долевого строительства уступил свои права требования (далее – «Новый участник»), и Участник долевого строительства в случае полной оплаты цены Квартиры обязаны письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке с приложением оригинала договора уступки в течение 10 (Десять) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки.

В случае не уведомления Застройщика о состоявшейся уступке, Новый участник несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий.

При неоплате/ не полной оплате цены Участником долевого строительства уступка прав требований Новому участнику с одновременным переводом долга допускается только с письменного согласия Застройщика.

В силу статей 37, 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» уступка прав требований по настоящему Договору осуществляется с письменного согласия (указывается согласно Договору займа).

7.4 Государственная регистрация договора уступки прав требований по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

7.5. В случае расторжения настоящего Договора по вине Участника долевого строительства, Застройщик возвращает внесенные Участником долевого строительства денежные средства и имеет право потребовать от Участника долевого строительства компенсации, понесенных Застройщиком затрат, связанных с регистрацией настоящего Договора.

7.6. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях настоящего Договора, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению, кроме случаев, установленных действующим законодательством РФ.

7.7. Участник долевого строительства принимает решение о предоставлении своих персональных данных, необходимых для заключения настоящего Договора, и выражает согласие на их обработку (сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение, передачу третьим лицам) свободно, своей волей и в своем интересе. Согласие дается на неопределенный срок.

7.8. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию функция управления Жилым домом осуществляется управляющей компанией, определенной Застройщиком, до даты выбора управляющей компании собственниками Жилого дома или изменения способа управления Жилым домом его собственниками согласно норм действующего законодательства РФ.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации 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 РФ.

8.3. Государственная регистрация настоящего Договора, соглашения о расторжении

Договора, указанного в п. 7.1. настоящего Договора, дополнительных соглашений, указанных в пп. 4.7., 8.2. настоящего Договора, осуществляется Застройщиком, при этом Участник долевого строительства обязуется совершать действия по предоставлению документов, оплате госпошлины, сборов и прочих платежей, необходимые для их государственной регистрации.

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

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

8.5. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора:

8.5.1. Приложение № 1 – Основные характеристики Квартиры;

8.5.2. Приложение № 2 – План расположения Квартиры.

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

В нижеуказанной форме применяется в случае электронной регистрации договора:

8.6. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9. Реквизиты, подписи сторон

Участник долевого строительства:

ФИО полностью

Дата рождения:

Паспортные данные:

Адрес регистрации:

ИНН

СНИЛС

контактные телефоны: *домашний, рабочий, мобильный*

E-mail:

_____ / _____

Застройщик: ООО «ДОМКОР»

Юридический адрес: 423814, РФ, РТ,

г. Набережные Челны, пр. Московский, д. 82

Адрес для переписки: а/я 4, г. Набережные

Челны, Республика Татарстан, 423805

ИНН 1650121364 / КПП 165001001

ОГРН 1041616027298

Банковские реквизиты:

р/с _____

в _____

к/с _____

БИК _____

_____ **директор**

_____ / _____

М.П.

Приложение № 1
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 201__ г.

Основные характеристики Квартиры (№ _____)

1. Состав

Общее наименование Квартиры	Наименование помещений в Квартире <i>названия указываются согласно ПД</i>	Общая площадь помещений в Квартире, кв.м.
жилое помещение – двухкомнатная квартира № _____	кухня	
	жилая комната	
	жилая комната	
	коридор	
	кладовая	
	санузел (ванная комната)	
	санузел (туалетная комната)	
	балкон (или лоджия)	<i>расчет: проектная площадь понижающий коэффициент 0,5 (лоджия) или 0,3 (балкон)</i>
	веранда (при наличии)	<i>расчет: проектная площадь понижающий коэффициент 1,0</i>
терраса (при наличии)	<i>расчет: проектная площадь понижающий коэффициент 0,3</i>	
ВСЕГО:		<i>общая площадь общая проектная площадь согласно п. 1.2.</i>

2. Элементы отделки*

*элементы отделки представлены в виде образца. Элементы отделки по каждому жилому дому определяются в соответствии с проектной документацией.

1. Двери входные – стальные дверные блоки.
2. Двери внутренние – МДФ.
3. Потолки – водоэмульсионная окраска.
4. Стены жилых комнат – обои.
5. Стены кухни – обои.
6. Стены ванной и туалетной комнат – водоэмульсионная окраска.
7. Окна – согласно проектной декларации.
8. Унитаз – керамический.
9. Ванна – стальная, покрытая эмалью.
10. Умывальник в ванной комнате – керамический.
11. Кухонная раковина – стальная.
12. Полы: в жилых помещениях – линолеум, в ванной и туалетной комнатах – плитка.
13. Балкон (или Лоджия) – алюминиевой витраж.

Балконы и лоджии не являются жилыми помещениями, стандарты требований к герметичности, к устройству монтажных швов, узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам не

распространяются на швы монтажных узлов примыканий оконных блоков специального назначения, а также изделий, предназначенных для применения в неотапливаемых помещениях (балконах, лоджиях), т.е. на светопрозрачные фасадные системы.

14. Внутренняя разводка: холодного и горячего водоснабжения с установкой запорной арматуры, хоз.бытовой канализации с подключением к системам водоснабжения и канализации; отопительных приборов с подключением в систему теплоснабжения.

15. Внутренняя разводка электричества с установкой розеток с заземлением.

16. Плинтусы – пластиковые.

3. Оборудование**

***Состав оборудования представлен в виде образца. Состав оборудования по каждому жилому дому определяется в соответствии с проектной документацией.*

1. Газовые четырехкомфорочные плиты.
2. Счетчики учета газа.
3. Счетчики – холодной и горячей воды.
4. Счетчики учета электроэнергии – установка в щитках на лестнично-лифтовом холле.
5. Радиаторы с установкой терморегуляторов.
6. Пожарный извещатель в каждой комнате (кроме ванной и туалетной комнат, кладовой).
7. Домофон.
8. Приборы учета тепла.

Подписи Сторон

**Участник долевого строительства: ФИО
полностью**
Адрес регистрации:
ИНН

Застройщик: ООО «ДОМКОР»
Юридический адрес: 423814, РФ, РТ,
г. Набережные Челны, пр. Московский, д. 82
ИНН 1650121364 / КПП 165001001
ОГРН 1041616027298

_____ директор

_____ / _____
М.П.

Приложение № 2
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 201_г.

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ
(№ _____)

подъезд _____, этаж _____

ИСПОЛЬЗОВАТЬ АНАЛОГ ПЛАНА ПО 63 МКРН.

Подписи Сторон

Участник долевого строительства: ФИО
полностью
Адрес регистрации:
ИНН

_____/_____

Застройщик: ООО «ДОМКОР»
Юридический адрес: 423814, РФ, РТ,
г. Набережные Челны, пр. Московский, д. 82
ИНН 1650121364 / КПП 165001001
ОГРН 1041616027298

_____ **директор**

_____/_____

М.П.