

Договор
участия в долевом строительстве № ____/17А-7

г. Набережные Челны

«___» ____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Мега Групп» именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Горшкова Алексея Николаевича, действующего на основании Устава общества, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома, с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у Участников долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- учредительные документы Застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;
- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении Застройщиком такой деятельности менее трех лет;
- Разрешение на строительство № RU 16302000-31-2016 выдано Исполнительным комитетом Муниципального образования г. Набережные Челны 26.02.2016 года, дата окончания: 26.07.2017 года;
- Негосударственная экспертиза проектной документации ООО «КАМСТРОЙЭКСПЕРТ», Положительное заключение негосударственной экспертизы №4-1-0006-16 от 17.02.2016;
- Строительство осуществляется на земельном участке кадастровым №16:52:030302:39 площадью 6283 кв.м. принадлежащем ООО «Строительная компания «Мега Групп» на правах аренды на основании: Постановление №5262 от 02.09.2013г.; договора аренды земельного участка №962-А3 от 05.05.2008 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ от 24.06.2008 года №16-16-30/041/2008-147.; дополнительное соглашение к договору аренды земли от 29.10.2013 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ 09.01.2014 года №16-16-32/157/2013-339 .
- Договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых и иных помещений по договору участия в долевом строительстве в пользу участников долевого строительства в соответствии со ст. 15.2 ФЗ №214-ФЗ «О долевом участии в строительстве» или Договором поручительства по выбору Застройщика.
- проектная декларация, размещенная на сайте www.ang-holding.ru
- согласованная надлежащим образом проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения, и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

1.3. Объект долевого строительства - жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участников долевого строительства. У Участников долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого

строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Квартира (жилое помещение) в Многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями и кладовыми помещениями в подвале, расположенном по адресу: РТ, г. Набережные Челны, пр. Набережночелнинский, д. 9 (17А-7), пос. ЗЯБ, а именно:

Тип квартиры (количество комнат)	Примерная (проектная) общая площадь Кв.м.	Примерная (проектная) жилая площадь Кв.м.	Этаж	№ кв.	Кухня Кв.м.	Спальня №1	Спальня №2	Гостиная	Лоджия(и)
Итого:									

Характеристики Объекта являются условными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект. При этом площади Квартиры уточняются по данным технической инвентаризации (обмеры БТИ). Указанная площадь каждого из подлежащих передаче помещений состоит из площади жилых и нежилых комнат в помещении, плюс половина площади лоджий. Расположение Квартиры указано на поэтажном плане соответствующей секции Многоквартирного дома, который прилагается к Договору (Приложение №1) и является его неотъемлемой частью. Площади квартир, указанные в приложении, являются проектными и могут отличаться от фактических площадей, при передаче их участнику долевого строительства;

1.3.1. Технические характеристики и информация о строящемся объекте в соответствии с требованиями ст. 4 ФЗ №214-ФЗ «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»:

- Наименование проекта: «Многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями и кладовыми помещениями в подвале»
- Количество этажей: 19
- Этажность: 18
- Общая площадь застройки: 1542,62 м².
- Строительный объем: 45806,82 м³.
- Общая проектная площадь здания включая МОП: 13948,51 м²
- Общая проектная площадь квартир: 8756,14 м².
- Общая проектная жилая площадь квартир в соответствии со ст. 15 ЖК РФ – 4140,52 кв.м.
- Кладовые: 428,04 кв.м.
- Нежилые помещения (офисы): 1162,95 кв.м.
- Высота жилых этажей: 2,8 м.
- Класс энергоэффективности: «А»
- Класс сейсмостойкости: не предусмотрено в соответствии с СП 14.13330.2014
- Наружные стены жилых этажей: газобетонные блоки с теплоизолирующим материалом из минераловатных плит; с наружным слоем из керамического гранита;
- поэтажные перекрытия: железобетонные плиты перекрытий;

1.4. Участники долевого строительства – граждане или юридические лица, вносящие Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.5. Проектная декларация - информация о Застройщике, и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация публикуется Застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет") не позднее, чем за четырнадцать дней до дня заключения Застройщиком Договора с Участниками долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.6. Отношения Застройщика и Участников долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации", законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект долевого строительства: «Многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями и кладовыми помещениями в подвале», расположенный по адресу: РТ, г. Набережные Челны, пр. Набережночелнинский, д. 9». После получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства, описанный в п. 1.3. договора, Участникам долевого строительства, а Участники долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Объект долевого строительства передается Участникам долевого строительства в черновой отделке в соответствии с проектной декларацией Застройщика.

2.1.1. Застройщик гарантирует, что права на Помещение(е), указанные в п. 2.1. Договора и в Приложении №1 и подлежащие передаче, свободны от обязательств и претензий третьих лиц, не состоят под арестом и запрещением, не являются предметом залога и судебных споров.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Срок начала процедуры передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства - не позднее окончания III квартала 2018 года.

2.3.1. Передача объекта по актам приема-передачи, производится не позднее 2 (двух) месяцев с момента истечения указанного в п. 2.3. срока. В соответствии с п. 3 ст. 8 ФЗ «О долевом участии в строительстве», стороны отдельно обговаривают, что в случае досрочного завершения строительства, объект долевого строительства может быть передан участнику долевого строительства досрочно, в соответствии с п. 4 ст. 8 упомянутого закона. Участник долевого строительства не вправе уклоняться от принятия объекта досрочно и обязан принять объект, в сроки, и в порядке, предусмотренном законом.

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет **5 (пять) лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Объекта в эксплуатацию в установленном законодательством порядке. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участникам долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.6. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несут Участники долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходованных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

№ квартиры	этаж	комнат	Площадь кв.м.	стоимость руб. / кв.м.	общая стоимость квартиры руб.

3.2. Стоимость Квартиры, на момент подписания настоящего договора, составляет _____ рублей 00 копеек и должна быть оплачена Участником долевого строительства после регистрации договора долевого участия, путем перечисления на расчетный счет Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации договора. Окончательный расчет за квартиру производится по результатам обмеров БТИ и определения итоговой площади построенного объекта долевого строительства. Общая стоимость объекта долевого строительства, приобретаемого участником долевого строительства, определяется как произведение площади

квартиры на стоимость 1 (одного) квадратного метра, с учетом положений п.1.3. договора. По соглашению сторон, оплата может быть произведена в любой, не запрещенной законом форме. **Залог на жилое помещение, на основании п. 5 ст. 488 ГК РФ не устанавливается.**

3.2.1. Цены указаны без учета НДС на основании: пп. 4 п. 3 ст. 39 и пп. 1 п. 2 ст. 146 НК РФ, а также ст. 1 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений: «Средства, которые идут непосредственно на строительство, являются средствами целевого финансирования, носят инвестиционный характер и не облагаются НДС».

3.3. Днем осуществления Участником платежа считается день фактического зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика

3.4. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции определяются в рублях РФ.

3.5. В случае увеличения по результатам обмеров БТИ Площади Квартиры более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратного метра, по сравнению с Площадью указанной в п.1.3. Договора, Участник обязуется осуществить доплату к Цене Договора за разницу между Площадью Квартиры указанной в п.1.3. Договора и соответствующей площадью Квартиры в соответствии с паспортом БТИ, из расчета стоимости одного квадратного метра Площади Квартиры указанной в п.3.2. Договора. Доплата осуществляется Участником в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами передаточного акта.

3.6. В случае уменьшения по результатам обмеров БТИ Площади Квартиры по паспорту БТИ более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратного метра, по сравнению с площадью указанной в п.1.3. Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных денежных средств за разницу между Площадью Квартиры указанной в п.1.3. Договора и соответствующей площадью Квартиры в соответствии с паспортом БТИ, из расчета стоимости одного квадратного метра Площади Квартиры указанной в п.3.2. Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником, не позднее пяти рабочих дней со дня подписания сторонами передаточного акта.

3.7. Изменение стоимости договора, происходящее в связи с увеличением или уменьшением площади объекта долевого строительства, предусмотренное п. 3.5-3.6. договора не требует подписания дополнительного соглашения между сторонами договора. Стороны в безусловном порядке признают право каждой из сторон требовать доплаты или возврата денежных средств, в случае, если по итогам создания объекта долевого строительства, его площадь будет отличаться от проектной площади указанной в договоре. Изменение площади объекта долевого строительства, ни при каких условиях не признается существенным изменением условий договора и его предмета.

4 ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору. Обеспечить своими или привлеченными силами строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Здания в соответствии с проектно-сметной документацией и ввести его в эксплуатацию.

4.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению – на строительство Объекта, а также на возмещение своих расходов, связанных со строительством Объекта, включая, но не ограничиваясь следующими затратами: на проведение предпроектных, проектных и иных работ, получение разрешений и согласований и необходимых экспертиз, оплаты строительства Здания в соответствии, оплаты строительства и функционирования инженерных и вспомогательных сооружений, обеспечивающих строительство и функционирование Объекта; на покрытие иных затрат, связанных со строительством Объекта, включая налоги, сборы и платежи, предусмотренные законодательством РФ; на покрытие расходов, связанных с обременением здания и арендой земельного участка; на уплату фактически использованных на строительство кредитов и займов, а также процентов по ним; на выплату вознаграждения сотрудникам Застройщика, осуществляющим работу, связанную со строительством Здания; на иные необходимые расходы. Застройщик самостоятельно определяет объем денежных средств используемых для нужд строительства. Никакие действия застройщика, направленные на фактическую реализацию проекта строительства, не могут считаться нецелевым использованием денежных средств.

4.1.3. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке и сроки.

Наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации Договора, Застройщиком представляются:

1) разрешение на строительство (для первого договора долевого участия);

2) проектная декларация (для первого договора долевого участия);

3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений.

4.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. После сдачи объекта госкомиссии незамедлительно направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного законом.

4.1.6. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо - при отсутствии или неполноте условий такого Договора - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.8. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.9. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.10. Зарегистрировать право собственности на Объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

4.1.11. Потребовать от участника долевого строительства исполнения обязанности по внесению денежных средств в целях окончательного расчета за приобретенную квартиру, если по итогам обмеров, проведенных БТИ, построенного помещения есть основания для произведения доплаты, предусмотренной п. 3.5. договора. Застройщик вправе не подписывать акт приема-передачи жилого помещения, до внесения участником долевого строительства денежных средств и окончательного расчета по договору. Стороны отдельно оговаривают, что в случае задержки передачи объекта долевого строительства в связи с неоплатой при увеличении площади, такая просрочка не будет являться основанием для применения к Застройщику ответственности за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.2., 3.5., 3.6., настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в

течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. После подписания акта приема-передачи квартиры, в течение семи дней заключить с управляющей организацией Договор управления многоквартирным домом.

4.2.5. С момента подписания акта приема-передачи квартиры или по истечении 10 дней с момента отправления сообщения, указанного в п.8.4. настоящего договора, нести расходы за предоставляемые управляющей организацией услуги, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией квартиры и доли в общем имуществе дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

4.2.6. 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. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.4. Обязательства Участников долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участникам долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести любые изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства, которые не несут существенного ухудшения предмета договора.

5.2. Участники долевого строительства вправе:

5.2.1. Самостоятельно и за свой счет оформить в территориальном бюро технической инвентаризации технический паспорт на квартиру.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Систематическое нарушение Участниками долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора. В таком случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участникам долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает 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.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого

строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере

6.5. 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. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение двух месяцев.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения указанных несоответствий.

8.6. Площадь лестничных площадок, 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, участникам строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

3) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

4) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

5) отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

6) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

7) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

9.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Денежные средства и неустойка возвращаются в срок, указанный в письменном требовании Участника долевого строительства, но не превышающий сроки, установленные Федеральным [законом](#) от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае: 1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств; 2) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с письменного согласия Застройщика и Банка с момента государственной регистрации **настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.**

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору,

препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более двух месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 3 (трех) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

11.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

12. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

12.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Объекта долевого строительства и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

12.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

12.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект долевого строительства указанный Объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

12.3.1. Исполнение обязательств по настоящему договору обеспечивается Договором залога за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых и иных помещений по договору участия в долевом строительстве в пользу участников долевого строительства.

12.4. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

12.5. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

12.6. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 12.5, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. 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.

13.2. Все изменения, дополнения настоящего Договора выполняются по согласованию Сторон и оформляются в виде Дополнительных соглашений, которые подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

13.3. Государственная регистрация настоящего договора, соглашения о расторжении настоящего договора, дополнительных соглашений к настоящему договору, осуществляется Застройщиком, при этом Участник долевого строительства обязуется совершать действия: предоставлять документы, оплатить госпошлину, сборы и прочие платежи необходимые для их государственной регистрации.

13.4. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются сторонами в порядке, установленном действующим законодательством, с соблюдением досудебного претензионного порядка урегулирования споров. Претензии застройщику, участник долевого строительства обязан направлять по адресу: РТ, г. Набережные Челны 423800, а/я 12;

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

13.6. 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.

13.7.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.

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

14. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

ООО Строительная компания «Мега групп»

Место нахождения: 423800, РТ, г. Набережные
Челны, ул. Набережная Тукая, 26
ИНН/КПП 1650162402 / 165001001
р/с 40702810826240001012
к/с 30101810200000000837
в филиал Банка ВТБ (ПАО) АБ Нижний
Новгород
БИК 042202837
ОГРН

Генеральный директор

_____ А.Н.Горшков

_____ ФИО

План объекта долевого строительства

Объект долевого строительства Квартира №___ расположенная на ___ этаже 19-ти этажного жилого дома проектной (примерной) общей площадью – _____ кв.м. проектной (примерной) жилой площадью – _____ кв.м.

План типового этажа



Застройщик

Участник долевого строительства

Горшков А.Н.
Генеральный директор

ФИО