

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ 52/35- __ К**

Настоящий договор заключен в городе Набережные Челны

«___» _____ 201_г.

Мы, нижеподписавшиеся, **Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-Инвестиционная Фирма «Жилище»**, далее именуемое «**Застройщик**», в лице директора Киселева Ивана Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **гражданин(ка) РФ** _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт: серия _____ номер _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, ИНН _____, действующий(ая) от себя лично, далее именуемый(ая) «**Участник**», с другой стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве на следующих условиях:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом, указанный в п.1.2 настоящего Договора, (по тексту договора - «Дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику объект долевого строительства в собственность, указанный в п.1.4 настоящего Договора, (далее - «Объект»), а Участник обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект.

1.2. Домом по смыслу настоящего Договора является:

- многоквартирный многоэтажный жилой дом;
- номер дома (строительный): 52/35;
- общая площадь: 9 998,80 кв.м.;
- материал наружных стен: 1 этаж - керамический кирпич, утеплитель, облицовываются системой навесных фасадов и керамогранитом; 2-16 этажи - силикатный кирпич с системой теплоизоляции «FASSOLIT M-ERS»
- материал поэтажных перекрытий: из железобетонных плит;
- класс энергоэффективности: А;
- сейсмостойкость: 8 баллов;
- месторасположение: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, 52 микрорайон, дом 52-35, строительство которого осуществляет Застройщик.

1.3. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.3.1. Договор аренды земельного участка № 4909-А3 от 17 июня 2016 г., зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 10 августа 2016 года за номером 16-16/031-16/999/001/2016-14368/2; земельный участок, на котором строится Дом, расположен по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, бульвар Автомобилестроителей, д.13, имеет кадастровый номер: 16:52:070304:28.

1.3.2. Разрешение на строительство № RU 16302000-43-2017 от «03» марта 2017г., выданное Исполнительным комитетом муниципального образования город Набережные Челны.

1.3.3. Проектная декларация, опубликованная на сайте: www.gk-evrostil.ru.

1.4. Объектом по смыслу настоящего Договора является следующая квартира в Доме:

№ дома	Назначение объекта (жилое/нежилое помещение)	№ объекта (указывается номер помещения)	Этаж	Количество комнат	Общая Проектная площадь с учетом лоджий (кв.м.)	Проектная площадь без учета лоджий (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)
52/35	жилое						

Площади комнат	Площади вспомогательных помещений	Площади веранд, террас, балконов, лоджий	Наличие и площади частей нежилого помещения
			«-»

Общая площадь Объекта состоит из сумм площади всех частей квартиры и площади лоджии (балкона).

_____/И.А. Киселев/

_____/_____/

При этом площадь лоджии рассчитывается с коэффициентом 0,5, балкона – с коэффициентом 0,3.

Характеристики Объекта отражены в Приложении №1 к настоящему Договору.

Расположение и план Объекта на поэтажном плане Дома отражено в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.5. После передачи Объекта Участнику, он поступает в собственность Участника. Одновременно с приобретением права собственности на Объект Участник в соответствии с действующим законодательством приобретает долю в праве собственности на общее имущество Дома, пропорциональную отношению площади Объекта к общей площади жилых и нежилых помещений Дома, не относящихся к общему имуществу Дома.

Участник приобретает права по настоящему Договору, а также право собственности на Объект в следующих долях: Участник - 100 %.

1.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у Участника считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного жилого дома право аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, бульвар Автомобилестроителей, д.13, имеет кадастровый номер: 16:52:070304:28, принадлежащий Застройщику на праве аренды, что подтверждается Договором аренды земельного участка № 4909-АЗ от 17 июня 2016 г. и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

1.7. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией - Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (ОГРН 1027739329188, ИНН 7743014574, юридический адрес: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29, помещение 804А, лицензия на осуществление страхования СИ № 3492 от 19.01.2016г.).

Условия страхования ответственности Застройщика определяются Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения или иного объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, утвержденными Приказом Генерального директора ООО «СК «РЕСПЕКТ» № 37 от 29.12.2016г. Условия страхования опубликованы на сайте Страховщика www.respect-polis.ru. Подписывая настоящий договор, Участник подтверждает, что в полном объеме ознакомлен Застройщиком с условиями страхования гражданской ответственности застройщика и сведениями о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности застройщика.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ

2.1. Цена Договора и сроки ее уплаты определяется согласно Приложению №3 к настоящему договору. Цена Договора представляет собой совокупность всех платежей, уплачиваемых Застройщику за строительство Объекта с характеристиками, указанными в Приложении №1 настоящего Договора.

2.2. Цена Договора не подлежит изменению за исключением случаев, указанных в настоящем пункте, а именно:

2.2.1. При увеличении общей площади Объекта, подлежащей передаче после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию Участнику по сравнению с проектной площадью, указанной в пункте 1.4. настоящего договора, более чем на 1 (Один) квадратный метр, что подтверждается фактическими замерами (техническим паспортом) БТИ, согласно СП 54.13330.2011 или СНиП 31-06-2009, Участник оплачивает Застройщику разницу в метраже, исходя из стоимости 1 квадратного метра, указанной в приложении №3 настоящего договора в течение 10-ти банковских дней с момента получения Участником уведомления, которое может быть вручено лично Участнику, либо направлено заказным письмом.

2.2.2. При уменьшении общей площади Объекта, подлежащего передаче после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию Участнику по сравнению с проектной площадью, указанной в пункте 1.4. настоящего договора, более чем на 1 (Один) квадратный метр, что подтверждается

_____/И.А. Киселев/

_____/_____/

фактическими замерами (техническим паспортом) БТИ, согласно СП 54.13330.2011 или СНиП 31-06-2009, Застройщик оплачивает Участнику разницу в метраже исходя из стоимости 1 квадратного метра, указанной в приложении №3 настоящего договора в течение 10-ти банковских дней с момента получения Застройщиком уведомления, которое может быть вручено лично Застройщику, либо направлено заказным письмом.

Участник вправе предъявить требование о возврате излишне уплаченной суммы в течение 30 (тридцати) дней после получения от Застройщика технического паспорта БТИ.

При увеличении/уменьшении общей площади Объекта по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.4. настоящего договора, по 1 (один) квадратный метр включительно цена настоящего договора изменению не подлежит.

2.2.3. В случае если Участник во время действия настоящего Договора допускает нарушение сроков внесения платежей в счет оплаты цены Договора более чем на один месяц, Застройщик вправе в одностороннем порядке произвести перерасчет цены Договора на будущее время с использованием повышающего коэффициента 3% за каждый просроченный период. Перерасчет цены производится только в отношении платежей, не уплаченных к моменту такого перерасчета. Перерасчет производится путем направления Застройщиком Участнику соответствующего уведомления, в котором указывается новая цена Договора и новый текст Приложения №3 к настоящему Договору с учетом произведенного перерасчета. Перерасчет цены Договора считается произведенным с момента получения Участником соответствующего уведомления Застройщика.

2.2.4. В связи с изменением Объекта по соглашению Сторон.

2.3. Цена Договора уплачивается Участником в сроки, предусмотренные Приложением №3 к настоящему Договору, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

2.4. В случае недостаточности поступивших денежных средств, для исполнения обязательств Участника они направляются на погашение обязательств Участника в следующем порядке:

в первую очередь оплачиваются проценты, пени, штраф и прочие неустойки, предусмотренные законом и настоящим Договором,

во вторую очередь погашается задолженность Участника по оплате цены Договора.

2.5. Цена Договора уплачивается Участником в российских рублях путем перечисления денежных средств на банковский счет Застройщика.

2.6. При внесении платежей в оплату цены Договора на банковский счет Застройщика Участник несет ответственность за надлежащее указание платежных реквизитов. Платеж должен быть произведен на счет, указанный в настоящем Договоре, если только Застройщик письменно не уведомил Участника о смене своих платежных реквизитов. В случае получения от Застройщика уведомления смене его платежных реквизитов Участник обязан производить платежи по новым реквизитам.

2.7. При внесении платежей в счет оплаты цены Договора Участник обязан указывать номер и дату настоящего Договора, и несет все риски того, что в случае их не указания платеж не будет учтен.

2.8. Платеж считается произведенным: в день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика

2.9. Положение статей 317.1 и 823 Гражданского кодекса РФ к отношениям сторон по договору не применяются.

2.10. Денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, подлежат использованию Застройщиком в целях, определенных ст. 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

3. СРОК СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА

3.1. Застройщик обязуется построить своими силами и (или) с привлечением третьих лиц Дом в срок не позднее, чем IV квартал 2018 года. Указанный срок является ориентировочным и может быть изменен Застройщиком в соответствии с п. 3.2. настоящего договора, но на срок не более чем на 6 месяцев от определенного в настоящем пункте Договора срока.

3.2. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в срок, установленный п. 3.1. настоящего договора, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока строительства

обязан направить Участнику извещение и предложение об изменении настоящего договора, а также внести изменения в проектную декларацию, размещенную на сайте www.gk-evrostil.ru, в установленном законом порядке.

Участник, получив извещение, обязан в пятнадцатидневный срок с момента его получения принять, либо отказать в принятии предложения об изменении настоящего договора, о чем письменно уведомить Застройщика.

При не достижении Сторонами согласия по сроку завершения строительства Жилого дома, Застройщик и Участник вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке.

4. СРОК, ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ, ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ

4.1. Застройщик после завершения строительства Дома обязуется в срок, не превышающий тридцати календарных дней, в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, получить Разрешение на ввод в эксплуатацию. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома IV квартал 2018 года. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по получению Разрешения.

4.2. В течении двух месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию, но не позднее 28 февраля 2019 года, Застройщик обязуется передать Участнику Объект на основании акта приема-передачи (ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ). Момент получения Разрешения определяется датой выдачи Разрешения на ввод в эксплуатацию соответствующим исполнительным органом.

4.3. В акте приема-передачи указывается площадь Объекта на основании данных паспорта Бюро технической инвентаризации (БТИ), согласно СП 54.13330.2011 или СНиП 31-06-2009 и п. 5 ст.15 Жилищного кодекса РФ.

4.4. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, сети инженерно-технического обеспечения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат, в соответствии со ст. 218, 223, 289, 290 Гражданского кодекса РФ и ст. 36 Жилищного кодекса РФ, Участнику на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

4.5. В целях устранения недостатков в Объекте, возникших в период строительства Дома, устанавливаются следующие гарантийные сроки:

4.6. На Объект, за исключением объектов технологического и инженерного оборудования, Застройщиком устанавливается гарантийный срок — 5 (пять) лет со дня ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию. На объекты технологического и инженерного оборудования Застройщиком устанавливается гарантийный срок — 3 (три) года со дня ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Разрешения на ввод эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

4.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (сети газоснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения), входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.8. Гарантийный срок не устанавливается на явные недостатки (видимые). Претензии по явным недостаткам предъявляются в течение 2 (двух) дней со дня подписания Сторонами акта-приема передачи Объекта долевого строительства.

4.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Дома и Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого

строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.10. При обнаружении Участником несоответствия Объекта требованиям настоящего договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, по требованию Участника, между Застройщиком и Участником составляется акт обследования Объекта. К участию в составлении и подписании акта обследования Застройщик имеет право привлечь генерального подрядчика, ведшего строительство Объекта в Доме. В акте обследования Стороны, указанные в данном пункте настоящего договора, указывают все обнаруженные несоответствия Объекта требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и сроки их безвозмездного устранения Застройщиком собственными или привлеченными силами. Стороны отмечают, что возможности предъявления Застройщику Участником иных требований они не предусматривают.

4.11. Передача Объекта производится по рабочим дням с 9 до 18 часов местного времени. По согласованию Сторон передача Объекта может производиться в иное время.

4.12. В целях установления точного времени передачи Объекта Застройщик, направляет Участнику извещение о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче. Извещение считается полученным, если оно получено адресатом, если адресат выбыл в другое место без извещения Застройщика, если письмо с извещением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки.

4.13. При уклонении Участника от принятия Объекта в срок, указанный в п.4.12 настоящего Договора, в том числе в случае не востребования извещения из почтового отделения, или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта с момента составления которого риск случайной гибели или ухудшения состояния Объекта признается перешедшим к Участнику

4.14. При передаче Объекта Стороны составляют акт приема-передачи Объекта, в котором отражают дату передачи Объекта, а также основные характеристики Объекта, соответствующие характеристикам, указанным в Приложении №1 к основному Договору и планировку, указанной в Приложении №2 к настоящему Договору. В случае какого-либо несоответствия Объекта об этом должна быть сделана соответствующая отметка в акте. В случае отсутствия такой отметки Объект считается принятым без замечаний.

4.15. Акт приема-передачи Объекта должен быть подписан обеими Сторонами. В случае несогласия какой-либо из Сторон с актом на это должна быть сделана соответствующая отметка.

4.16. При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства). Инструкция является неотъемлемой частью акта приема-передачи Объекта.

5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ И ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТНИКОМ

5.1. Право собственности на Объект возникает у Участника после полной уплаты денежных средств, которые Участник обязан внести по настоящему Договору, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

5.2. Регистрация права собственности осуществляется Участником своими силами и за свой счет.

5.3. Участник обязан оплачивать расходы:

- по регистрации права собственности на квартиру (регистрационный сбор регистрирующего органа).

5.4. Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома обязан обеспечить Участника необходимыми документами для регистрации права собственности Участника на Объект

(Акт приема-передачи, справка о полной оплате). Застройщик вправе приостановить исполнение данного обязательства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником обязательств, возложенных на него настоящим Договором, в том числе при неисполнении обязанности по оплате цены Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.5. Участник в течение 10 (десяти) дней со дня подписания акта приема-передачи Объекта и получения от Застройщика иных необходимых документов обязан подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации своего права собственности на Объект и прилагаемые к нему документы. В подтверждение исполнения этой обязанности участник не позднее следующего дня предоставляет Застройщику копию заявления о регистрации. По истечении указанного срока Застройщик не обязан удовлетворять требования Участника долевого строительства об устранении ошибок и несоответствия Договора участия в долевом строительстве и иных документов, имеющих отношение к долевному участию, нормативным требованиям о регистрации права собственности.

5.6. Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта заключить договор с управляющей компанией, осуществляющей обслуживание Дома.

5.7. Участник несет расходы на содержание Объекта со дня подписания им акта приема-передачи Объекта, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приемки Объекта — со дня, следующего за днем, указанным в п. 4.12 настоящего Договора. В том случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, участник обязан компенсировать их в течение 10 (десяти) дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

6. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Участник обязуется:

Самостоятельно и за свой счет произвести государственную регистрацию настоящего Договора в установленном Законом порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ. Подать документы на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента его заключения, а также все приложения и дополнения к нему, договоры уступки права требования, заключенные в последующем и предоставить Застройщику документ, подтверждающий подачу необходимых документов на регистрацию, а в последующем предоставить Застройщику документ, подтверждающий регистрацию. В случае уклонения от регистрации настоящего Договора в вышеуказанный срок, Договор считается незаключенным и Застройщик имеет право выставить Квартиру, указанную в п. 1.4. на продажу.

6.2. Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

6.3. Участник обязан уплатить неустойку в следующих случаях и в следующих размерах:

6.3.1. В случае несвоевременного внесения платежей в оплату цены Договора Участник 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;

6.3.2. В случае несвоевременного внесения платежей в счет доплаты в связи с увеличением площади Объекта, компенсации расходов Застройщика на содержание Объекта после дня, с которого эти расходы должен нести Участник — в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки;

6.3.3. В случае нарушения сроков внесения платежей в оплату цены Договора Участник обязан уплатить штраф в размере 3% от суммы невнесенного вовремя платежа, за каждый случай такого нарушения;

6.3.4. В случае уклонения от приемки Объекта либо необоснованного отказа от подписания акта приема-передачи Объекта — в размере 10000 рублей;

6.3.5. В случае нарушения обязанности по представлению документов на регистрацию права собственности на Объект в срок, установленный п.5.5 настоящего Договора — в размере 10000 рублей;

6.3.6. В случае нарушения обязанности по заключению договора с управляющей компанией — в размере 30000 рублей;

6.3.7. В случае нарушения обязанности по представлению документов для регистрации настоящего Договора или дополнительного соглашения к нему в срок, установленный п.7.3 настоящего Договора — в размере 10000 рублей.

Все неустойки, предусмотренные настоящим пунктом, являются штрафными и взимаются сверх суммы убытков и вне зависимости от их наличия.

6.4. Застройщик обязан уплатить неустойку в следующих случаях и в следующих размерах:

6.4.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.4.2. В случае нарушения Застройщиком срока возврата части денежных средств в случае, предусмотренном п.2.2.2 настоящего Договора.

6.5. Уплата неустоек не освобождает Стороны от возмещения убытков и исполнения нарушенного обязательства.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

7.2. Регистрация Договора осуществляется Участником своими силами и за свой счет.

7.3. Участник в течение 10 (десяти) дней со дня подписания Договора обязан подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации Договора и прилагаемые к нему документы. В подтверждение исполнения этой обязанности участник не позднее дня, следующего за подачей документов в регистрирующий орган, предоставляет Застройщику копию заявления о регистрации.

7.4. Застройщик по заявлению Участника обеспечивает техническое сопровождение регистрации настоящего Договора: подготавливает и сдает в регистрирующий орган необходимый комплект документов, получает экземпляры Договора с регистрации и передает Участнику его экземпляр. Для целей содействия Застройщиком в регистрации настоящего Договора Участник за свой счет оформляет нотариально удостоверенную доверенность на представление его интересов в регистрирующем органе сотрудниками, указанными Застройщиком. Содействие Застройщика в регистрации основного Договора осуществляется на возмездной основе.

7.5. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Соглашение об изменении Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.6. Настоящий Договор считается измененными в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения в следующих случаях:

7.6.1. Изменения цены Договора в случаях, предусмотренных пп.2.2.1, 2.2.2, 2.2.4 настоящего Договора.

7.7. Договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон.

7.8. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке путем направления Застройщику уведомления об отказе от Договора в случае:

7.8.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта на два месяца;

7.8.2. Существенного нарушения требований к качеству Объекта;

7.8.3. В иных установленных федеральным законом случаях.

7.8.4. Уведомление Участника об одностороннем отказе от Договора считается не направленным Застройщику, если оно не содержит реквизитов лицевого счета Участника долевого строительства

7.9. Участник вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим федеральным законодательством.

7.10. В иных случаях, не предусмотренных п.7.8. и 7.9. Договора, Участник вправе отказаться от договора при условии выплаты Застройщику отступного в размере 7% от цены Договора.

7.11. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего извещения Участнику, что влечет расторжение Договора, в следующих случаях:

7.11.1. Если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа - при просрочке внесения платежа в течение более двух месяцев;

7.11.2. Если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период - при систематическом нарушении Участником сроков внесения платежей, то есть при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочке внесения платежа в течение более двух месяцев.

7.12. Возврат денежных средств, при расторжении Договора производится:

7.12.1. В случае расторжения по соглашению Сторон — в сроки и в порядке, установленных таким соглашением, а также Участник возмещает застройщику все понесенные расходы по заключению и регистрации договора, а также сумму оплаченную для обеспечения банковской гарантии или страхового взноса.

7.12.2. В случае одностороннего расторжения — в сроки и в порядке, установленных статьей 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

8. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником прав требования по настоящему Договору иному лицу допускается с согласия Застройщика только после уплаты им Застройщику цены Договора.

8.2. В случае неуплаты (неполной уплаты) Участником 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 и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

8.3. Обязанности и расходы, связанные с передачей/уступкой прав и/или обязанностей, предусмотренных Договором, включая предоставления соглашения (договора) о передаче/уступке в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора, несут Участники, либо лицо (лица), которому переданы/уступлены права и/или обязанности, предусмотренные Договором, по соглашению с Участником. Застройщик вправе оказать Участнику содействие в регистрации такого соглашения.

8.4. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

8.5. Участник обязуется уведомить Застройщика об уступке прав требований по настоящему Договору и предоставить Застройщику копию расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требований в регистрирующий орган и нотариально заверенную копию договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации.

8.6. Залог прав Участника по Договору не допускается без письменного согласия Застройщика.

8.7. Застройщик вправе уступить свои требования к Участнику третьим лицам полностью или частично без согласия Участника, в соответствии с действующим гражданским законодательством.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Стороны устанавливают в качестве обязательного досудебный порядок разрешения споров путем направления претензии. Срок рассмотрения и ответа на претензию — 30 (тридцать) дней.

9.2. В случае несогласия по спорному вопросу (спорным вопросам) в ходе переговоров спор передается в:

_____/И.А. Киселев/

_____/_____/

9.2.1. Арбитражный суд Республики Татарстан - если Участник является юридическим лицом либо индивидуальным предпринимателем;

9.2.2. Набережночелнинский городской суд РТ – в остальных случаях.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Отношения Сторон по настоящему Договору регулируются Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

10.2. Договор будет составлен в количестве экземпляров, на два превышающем количество Участников — по одному экземпляру для каждого из Участников, для Застройщика, а также для регистрирующего органа.

10.3. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

10.3.1. Приложение №1 — Примерные характеристики Объекта;

10.3.2. Приложение №2 — План Объекта на поэтажном плане Дома;

10.3.3. Приложение №3 — Цена и сроки ее уплаты.

10.4. Участник обязан уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника; все действия, совершенные Застройщиком в отношении Участника сообразно ранее предоставленным сведениям о нем будут считаться надлежащим образом совершенными до получения уведомления Участника об изменении таких сведений.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «СИФ «Жилище», юридический адрес: 423812, Набережные Челны, пр.Сююмбике, д.2/19, офис 4.11; ОГРН 1151650021148; ИНН / КПП 1650321290/165001001; расчетный счет 40702810362000024763 в Отделение «Банк Татарстан» №8610 ПАО Сбербанк Дополнительный офис №8610/0219, БИК 049205603, корреспондентский счет 30101810600000000603.

Участник:

гражданин(ка) РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт: серия _____ номер _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, ИНН _____ телефон _____.

ЗАСТРОЙЩИК

Директор ООО «СИФ «Жилище»

_____/И.А. Киселев/

УЧАСТНИК

_____/_____/

Приложение №1
к договору участия в долевом строительстве
№ 52/35- __ К от «__» ____ 201_ г.

ПРИМЕРНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

Фундамент	Комбинированный свайно-плитный.
Тип дома	Кирпичный. Наружные стены – 1 этаж - керамический кирпич, утеплитель, облицовываются системой навесных фасадов и керамогранитом; 2-16 этажи - силикатный кирпич с системой теплоизоляции «FASSOLIT M-ERS». Перекрытия – железобетонные плиты перекрытий.
Отделка	а) потолки – натяжные; б) стены – оштукатурены, обои; в) полы – стяжка, линолеум; г) в сан. узле и ванной комнате: полы - стяжка с гидроизоляцией; керамическая плитка; стены - керамическая плитка; д) полы лоджии (балкона) – ж/б плита.
Окна	Из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом
Остекление лоджии(балкона)	Остекление лоджий и балконов – однокамерное на основе алюминиевого профиля.
Двери	Входная – металлическая, межкомнатные двери – канадка.
Канализация, водопровод	Централизованное, вывод в кухню, санузлы и ванную, приборы учета. Установлены унитаз, ванна, раковина.
Электроразводка	Подводка и разводка, выключатели, розетки в квартире согласно проекту, приборы учета потребления электроэнергии,
Вентиляция	Естественная с устройством вентиляционных шахт
Отопление	Централизованное
Благоустройство прилегающей территории	Согласно проекту

ЗАСТРОЙЩИК
 Директор ООО «СИФ «Жилище»

УЧАСТНИК

_____/И.А. Киселев/

_____/_____/

ПЛАН ОБЪЕКТА НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ ДОМА

Квартира № __ расположена на __этаже дома № 52/35, на плане __, границы квартиры выделены на представленном поэтажном плане цветом.



ЗАСТРОЙЩИК
Директор ООО «СИФ «Жилище»

УЧАСТНИК

_____/И.А. Киселев/

_____/_____/

ЦЕНА И СРОКИ ЕЕ УПЛАТЫ

1. Цена Договора определяется исходя из сроков оплаты установленных платежей по действующей цене из расчета за один квадратный метр площади. Внесенный платеж фиксирует количество оплаченных квадратных метров Объекта по цене, действующей на момент платежа. До момента передачи Объекта Участник должен оплатить все квадратные метры, указанные в п.1.4. Договора с учетом возможных изменений согласно п.2.2. Договора.
2. Стороны установили, что цена Объекта составляет ____ (____) рублей 00 копеек.
3. Оплата производится в следующем порядке:
 - сумма в размере ____ Участником оплачивается за счет собственных денежных средств в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

ЗАСТРОЙЩИК
Директор ООО «СИФ «Жилище»

УЧАСТНИК

_____/И.А. Киселев/

_____/_____/