ДОГОВОР № 65/21-__
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Набережные Челны «__»_____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестор», именуемое в дальнейшем «**Застройщик»**, в лице Директора Мингалимова Марселя Завидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **гражданин(-ка) РФ**_____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора.

1.1. Предметом настоящего договора является порядок и условия участия дольщика в финансировании строительства многоэтажного жилого дома **65-21** в 65 микрорайоне г.Набережные Челны, расположенного на земельном участке по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, мкр. «Яшьлек», район проспекта Яшьлек, (далее – Дом), с последующим предоставлением после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дольщику квартиры в указанном доме, именуемой в дальнейшем «Объект», в состоянии и с характеристикам, указанными ниже во втором разделе настоящего договора.

Краткая справочная информация об Объекте:		
Адрес дома	65-21	П.1.1, п.1.2 договора
Номер квартиры		П.2.1 договора
Количество комнат		П.2.1 договора
Этаж		П.2.1 договора
Общая проектная площадь	__ кв.м.	П.2.1 договора
Жилая проектная площадь	__ кв.м.	П.2.1 договора
Цена за 1 кв.м.	_____ рублей	П.4.1 договора
Цена квартиры	_____ рублей	П.4.1 договора
Отделка квартиры	Черновая	П. 2.3. договора

1.2. Земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, предоставлен Застройщику на основании Договора аренды земельного участка №5157-АЗ/1 от 01.12.2016 г., (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ 20.04.2017г., запись о регистрации 16:52:070307:105-16/022/2017-3), Договора купли-продажи объекта незавершенного строительством и передачи прав и обязанностей арендатора по Договору аренды земельного участка №5157-АЗ/1 от 01 декабря 2016 года от 24.04.2018 года (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ 15.05.2018г., запись о регистрации 16:52:070307:105-16/022/2018-6). Земельный участок имеет следующие характеристики:

- кадастровый номер – 16:52:070307:105;
- адрес местонахождения: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, 65 микрорайон за проспектом Яшьлек;
- площадь участка: 3507 (три тысячи пятьсот семь) кв.м.;
- разрешенное использование земельного участка: под многоквартирный дом 65-21;
- участок не обременен обязательствами (сервитутом);
- участок относиться к землям населенных пунктов.

На момент заключения настоящего Договора в отношении Объекта долевого строительства отсутствуют обременения.

1.3. Застройщик осуществляет строительство в соответствие с разрешением на строительство № RU16302000-329-2018 от «04» декабря 2018 года.

1.4. В настоящем договоре указывается строительный адрес Объекта, после присвоения постоянного адреса все документы, в том числе на ввод в эксплуатацию и приложения к настоящему договору будут оформляться с учетом постоянного адреса. Изменение сведений об Объекте недвижимости (например, указание почтового адреса вместо строительного, уточнение площади Объекта по результатам технической инвентаризации и т.п.) не является существенным изменением условий настоящего договора и не дает какой-либо из сторон права на отказ от договора.

1.5. Стороны настоящего договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствие иных обстоятельств, вынуждающих совершить данный договор,

что настоящий договор заключен не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, настоящий договор не является кабальной сделкой, сторонами получены согласования необходимых органов, в том числе высших органов управления, а также у сторон отсутствуют прочие основания, влекущие признание настоящей сделки недействительной.

1.6. Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору: обязательные отчисления Застройщиком взносов в компенсационный фонд публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства», залог предоставленного для строительства многоквартирного дома земельного участка, принадлежащего застройщику на праве аренды, согласно ст. 12.1. Федеральный закон 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".

1.7. С проектной документацией на Дом Дольщик вправе ознакомиться по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, пр. Набережночелнинский, д.5а, офис 10, Производственно-технический отдел.

1.8 Застройщик в соответствии со статьей 3.1. Федерального закона 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.

2. Определение подлежащего передаче Объекта.

2.1. Индивидуальные характеристики Объекта:
- жилое помещение - квартира;
- количество комнат – ____комнатная;
- номер квартиры - __ (_____);
- __ этаж;
- общая проектная площадь с учетом лоджий – _____ кв.м.;
- проектная площадь без учета лоджий – _____ кв.м.;
- жилая проектная площадь – _____ кв.м.
- площадь комнат и помещений вспомогательного использования, лоджий и отображена в Плане Объекта (неотъемлемая часть настоящего договора – Приложение №1).

Проектная площадь определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок. Проектная площадь Объекта без учета лоджий определяется как сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, тамбуров. К подсобным помещениям относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых. Общая площадь Объекта с учетом лоджий определяется в соответствие со СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания» Госстроя России как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: открытых лоджий – с коэффициентом 0,5, балконов - с коэффициентом 0,3, веранд и холодных кладовых - с коэффициентом 1,0.

2.2. Основные характеристики Дома:
- назначение: жилой дом;
- вид – односекционный;
- количество подъездов – 1;
- многоэтажный, количество этажей – 19, этажность – 18;
- общая площадь здания – 14 310,20 кв.м.;
- материал наружных стен – со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- материал поэтажных перекрытий - сборные предварительно напряженные пустотные плиты толщиной 220мм;
- класс энергоэффективности – С;
- класс сейсмостойкости – нет (в соответствии с СП 14.13330.2014 Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81*).

На момент заключения договора Дом находится на стадии незавершенного строительства.

2.3. Застройщик передает Дольщику для самостоятельного производства чистовой отделки

Объект в черновой отделке. Черновая отделка Объекта определяется исходя из степени готовности, включающей выполнение следующих видов строительных и отделочных работ:

- устанавливаются входная дверь в квартиру;
- штукатурка стен из кирпича и газобетона, без шпатлевки;
- потолки - заделаны швы между плитами, без шпатлевки;
- растворная стяжка под полы;
- водопровод холодного и горячего водоснабжения - разводка до первой запорной арматуры с установкой счетчика, без установки сантехнического оборудования;
- отопление – радиаторы биметаллические с установкой терморегуляторов;
- электрооборудование - разводка полная, с установкой розеток и выключателей;
- телевидение - разводка до квартиры;
- телефон – разводка до квартиры;
- счетчики воды (холодной, горячей), электричества;
- лоджия – остекление;
- автономный пожарный извещатель в каждой комнате (кроме санузла, кладовых и летних помещений);
- домофон;
- пластиковый стеклопакет.

2.4. Цвет, фактура, конструкция, ассортимент, комплектация, производитель используемых материалов и оборудования определяются по усмотрению Застройщика и в соответствие с проектной документацией, но надлежащего качества и безопасные для жизни, здоровья и имущества потребителей и окружающей среды при обычных условиях использования.

3. Сроки передачи Объекта и завершения строительства.

3.1 Планируемый срок окончания строительства и сдачи Дома в эксплуатацию – до 31 декабря 2019 года; срок передачи Застройщиком Объекта Дольщику – до 31 марта 2020 года, при этом стороны вправе досрочно исполнить обязательства, принятые по настоящему договору, в том числе по передаче Застройщиком Объекта Дольщику.

3.2 В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта Дольщику осуществляется в порядке, установленном ГК РФ, путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

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

3.3. В случае ненадлежащего финансирования Дольщиком строительства Объекта, Застройщик вправе изменить сроки, указанные в п.3.1 настоящего договора.

4. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена договора на момент подписания, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства объекта, составляет _____ (___ _____) рублей.

Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Дома, в том числе приобретение земельного участка, осуществление технологического присоединения Дома, и иные затраты Застройщика в целях строительства Дома и реализации Объекта Дольщику и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.2. Порядок оплаты настоящего договора:

4.2.1. Сумма в размере _____ **(_____)** рублей 00 копеек оплачивается Дольщиком Застройщику за счет собственных средств в течение 3-х (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (далее - Росреестр по РТ) по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика (далее – «аккредитив»). Дольщиком должен быть открыт и оплачен аккредитив в Банке ВТБ (Публичное акционерное общество, индекс 190000, город Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 29, ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391, Кор./счет 30101810700000000187, БИК 044525187, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, в пользу Застройщика, в

размере указанном в настоящем пункте договора, в срок не позднее **3 (трех) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Условия открытия и исполнения аккредитива является завершение государственной регистрации настоящего договора и определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк ВТБ (Публичное акционерное общество, индекс 190000, город Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 29, ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391, Кор./счет 30101810700000000187, БИК 044525187

Банк получателя средств: Отделение «Банк Татарстан» № 8610 ПАО Сбербанк г.Казань.

Получатель средств: Застройщик.

Комиссии банка-эмитента оплачиваются за счет Дольщика, комиссии исполняющего банка оплачиваются за счет Дольщика;

Способ извещения получателя средств об открытии аккредитива: в день подписания аккредитива, сопроводительным письмом руководства Банка-эмитента.

В течение 3 (трех) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора Дольщик обязан предоставить вышеуказанному Банку оригинал настоящего договора с отметками органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о произведенной государственной регистрации договора.

Срок перечисления денежных средств: 3 (три) рабочих дня с момента представления Банку ВТБ Дольщиком оригинала настоящего договора с отметками органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о произведенной государственной регистрации Договора. Указанную в настоящем пункте обязанность Дольщика вправе исполнить Застройщик.

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

4.2.2. Сумма в размере **_____ (_____)** рублей 00 копеек оплачивается Дольщиком в течение 3-х дней после государственной регистрации настоящего Договора за счет кредитных средств, предоставляемых Дольщику по Кредитному договору № **_____от «____»_____ 201_** года, заключенному между АО «Автоградбанк», и Дольщиком на срок **_____** в г. Набережные Челны Республики Татарстан. Дольщик для осуществления платежа обязуется предоставить в АО «Автоградбанк»: зарегистрированный настоящий договор и документы, подтверждающие внесение денежных средств, указанных в п.4.2.1 настоящего договора на аккредитив.

С момента государственной регистрации настоящего договора и до государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект, право требования Объекта находится в залоге у АО «Автоградбанк», в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору, указанному в п.4.2.1 настоящего договора**.** Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект, право получения, которого было оплачено за счет Кредита. При этом залог прав требования в пользу Застройщика не возникает. Уступка права требования возможна с письменного согласия АО «Автоградбанк».

С момента государственной регистрации права собственности Дольщиком на Объект недвижимости, он считается находящимся в залоге (ипотеке) у АО «Автоградбанк» на основании ст.58 Закона «О залоге» и ст.77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Дольщиком на Объект недвижимости одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является АО «Автоградбанк», залогодателем – Дольщик. Права залогодержателя удостоверяются Закладной.

4.2.3. Учитывая положения п.4.2.1, п.4.2.2 настоящего Договора, срок поступления денежных средств на счет Застройщика составляет 6 (шесть) банковских дней с момента регистрации настоящего Договора, данный срок является окончательным. В случае не поступления денежных средств Застройщику в течение 6-ти банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор.

4.3. Платежи по настоящему Договору производятся путем перечисления безналичных денежных средств на счет Застройщика по следующим реквизитам: р/с 40702810162000036003, к/с 30101810600000000603, ПАО Сбербанк Доп.офис №8610/0219, БИК 049205603. Днем оплаты в

рамках настоящего договора признается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.4. Общая площадь Объекта определяется после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома МРФ №8 РГУП БТИ (или иной специализированной организацией на усмотрение Застройщика) на основании замеров в построенном доме, с использованием методик, применяемых данной организацией.

Сторонами согласовано, что по результатам завершения строительства Дома, возможна разница между проектной площадью Объекта с учетом лоджий (балконов) на момент заключения настоящего договора и площадью Объекта по СНиП с учетом лоджий (балконов) после завершения строительства.

При увеличении общей площади Объекта по СНиП с учетом лоджий (балконов), подтвержденной замерами МРФ №8 РГУП БТИ (или иной специализированной организацией на усмотрение Застройщика) по сравнению с общей проектной площадью с учетом лоджий (балконов), указанной в п.2.1 настоящего договора, Дольщик обязан не позднее 14 дней со дня уведомления его Застройщиком о таком увеличении оплатить разницу площадей из расчета стоимости одного квадратного метра, рассчитанной из цены, установленной в п.4.1. настоящего договора.

При уменьшении общей площади Объекта по СНиП с учетом лоджий (балконов), подтвержденной замерами МРФ №8 РГУП БТИ (или иной специализированной организацией на усмотрение Застройщика) по сравнению с общей проектной площадью с учетом лоджий, указанной в п.2.1 настоящего договора, Застройщик обязан в течение 14 дней с момента обращения Дольщика с заявлением о возврате излишне уплаченных денежных средств, возвратить Дольщику излишне уплаченную сумму за разницу площадей из расчета стоимости одного квадратного метра, рассчитанной из цены, установленной в п.4.1. настоящего договора.

В случае изменения площади Объекта по завершению строительства на 5% и более от проектной площади с учетом лоджий, Дольщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора. О таком отказе Дольщик обязан подать заявление Застройщику в письменном виде, Застройщик же в таком случае обязан в течение 3 (трех) месяцев с момента регистрации соглашения о расторжении договора вернуть оплаченную по настоящему договору Дольщиком сумму.

Стороны признают, что площадь отдельных комнат и иных помещений в Объекте может изменяться в большую или меньшую сторону за счет уменьшения/увеличения иных помещений Объекта. Такие отклонения не являются нарушением требований о качестве Объекта.

4.5. Дольщик согласен с тем, что в случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения настоящего договора, в том числе по оплате, расторжения настоящего договора по инициативе Дольщика, Застройщик осуществляет возврат уплаченных Дольщиком денежных средств в течение 3 (трех) месяцев с момента регистрации соглашения о расторжении настоящего договора, без начисления каких-либо пеней, процентов за пользование денежными средствами Дольщика за весь период.

5. Гарантийный срок на Объект.

5.1. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта и (или) Дома, составляет пять лет с момента подписания первого акта приемки-передачи Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта и (или) Дома составляет три года с момента подписания первого акта приемки-передачи Объекта.

5.2. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6. Передача Объекта

6.1. При государственной регистрации права собственности Застройщика на незавершенный строительством дом, такой дом считается находящимся в залоге у Дольщиков с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

Строительство Объекта считается законченным в день получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

6.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Дольщику несет Застройщик.

6.3. С момента подписания акта приема-передачи Дольщик несет риск случайной гибели или повреждения имущества, переданного ему по указанному акту.

6.4. Обязательными условиями передачи Объекта Дольщику являются полная оплата его цены, установленной настоящим договором в сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего договора и/или дополнительными соглашениями Сторон.

6.5. Передача Объекта Дольщику Застройщиком осуществляется на основании двухстороннего передаточного акта. В случае если к моменту приемки Объекта Дольщиком не исполнены в полном объеме обязательства по уплате цены договора и неустойки, Застройщик по своему усмотрению вправе не требовать расторжения настоящего договора, в этом случае в передаточном акте указывается об обременении Объекта в пользу Застройщика до полной оплаты.

Для проведения приема-передачи Объекта Застройщик в течение месяца после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома извещает Дольщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, с предупреждением о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Дольщика. Застройщик обязан уведомить Дольщика о необходимости принятия Объекта письменно почтой или посредством рассылки смс уведомлений по телефонам, указанным Дольщиком в настоящем Договоре, или путем ознакомления под расписку.

6.6. Сторонами принято, что Застройщик считается не нарушившим обязательства по передаче Объекта в срок, установленный настоящим Договором, в случае уведомления Дольщика о необходимости принятия Объекта до истечения срока передачи Объекта, установленного п.3.1 настоящего Договора.

6.7. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, обязан приступить к принятию Объекта в течение 3 (трех) календарных дней со дня получения указанного сообщения. Дольщик обязан подписать акт приема-передачи Объекта в течение 3 (трех) дней с момента предоставления такового на подписание. Дольщик вправе отказаться от принятия Объекта только при наличии существенных (т.е. неустранимых) недостатков Объекта, не позволяющих использовать его в соответствии с назначением (в соответствии с «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утв. Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 года). Такие недостатки сторонами фиксируются двусторонним актом осмотра.

6.8. При уклонении Дольщика или при необоснованном отказе от принятия Объекта в предусмотренный трехдневный срок Застройщик по истечении двух месяцев со дня начала срока передачи Объекта, оформляет односторонний акт о передаче Объекта Дольщику. При этом риск случайной гибели Объекта переходит к Дольщику со дня составления одностороннего акта.

6.9. С момента подписания передаточного акта (либо в случае непринятия Объекта в установленный договором срок – с момента оформления одностороннего акта в соответствии с п.6.8. настоящего договора), Дольщик самостоятельно и за собственный счет несет расходы, связанные с эксплуатацией Объекта и доли в общем имуществе Дома, включая расходы на их содержание, риск случайной гибели или повреждения, ответственность за причинение вреда третьим лицам, вред которым причинен в результате пользования Объектом Дольщиком либо допущенными им лицами.

6.10. До момента подписания Дольщиком акта приема-передачи Объекта Дольщику категорически запрещается без согласия Застройщика производить переустройство, переоборудование, реконструкцию либо иные виды воздействий в отношении Объекта, его принадлежностей или общего имущества многоквартирного жилого дома. В случае нарушения указанного условия либо причинения ущерба Объекту и его принадлежностям Дольщик обязан привести имущество в первоначальное состояние за счет собственных средств.

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

6.12. Помещения Дома, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в объекте недвижимости, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства

данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, принадлежат Дольщику на праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади переданного ему Объекта (ст.ст.36, 37 Жилищного кодекса РФ). Дополнительной передачи указанных объектов по передаточному акту не требуется.

6.13. Дольщик имеет право владеть, пользоваться, распоряжаться Объектом и своей долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме как собственник с момента регистрации права собственности на Объект в соответствующем регистрирующем органе.

6.14. Оформление документов для регистрации права собственности Дольщика на Объект осуществляется Дольщиком самостоятельно и за свой счет.

7. Права и обязанности Сторон

7.1. Права и обязанности Застройщика:

7.1.1. Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) Дома, а также требовать от Дольщика исполнения своих обязательств по настоящему договору.

Застройщик обязан использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по настоящему договору, исключительно для создания Дома в соответствии с проектной документацией.

7.1.2. В случае просрочки Дольщиком внесения платежа сроком более чем на два месяца Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

7.1.3. Застройщик обязан передать Дольщику Объект не позднее срока, предусмотренного настоящим договором или дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.1.4. Застройщик обязан передать Дольщику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего договора, проектной документации и градостроительных регламентов. Качество квартиры считается соответствующим при условии, что в Объекте присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в п.2.3 настоящего Договора.

7.1.5. Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в случаях, предусмотренных настоящим договором и текущим законодательством РФ.

7.1.6. Застройщик имеет право привлекать третьих лиц для достижения целей настоящего договора.

7.1.7. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.2. Права и обязанности Дольщика:

7.2.1. Дольщик обязуется оплатить свою долю в строительстве Дома на условиях и в порядке, определенном настоящим договором.

7.2.2. До подписания передаточного акта Дольщик вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 7.1.4 настоящего договора.

7.2.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п. 7.1.4 настоящего договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными **недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования**, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от Застройщика выполнения одного из следующих условий:

1) безвозмездного устранения недостатков **в разумный срок**;

2) соразмерного уменьшения цены договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Дольщиком разумный срок, Дольщик 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 соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.2.4. Дольщик вправе получать информацию о проекте строительства и о Застройщике в соответствии с текущим законодательством РФ.

7.2.5. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) виновного неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный договором срок;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.1.4. настоящего договора;

3) существенного, нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7.2.6. Дольщик обязуется после сдачи Дома в эксплуатацию заключить с эксплуатирующей организацией Договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг.

7.2.7. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. Стороны осуществляют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством РФ.

8. Срок действия договора, порядок его изменения и прекращения

8.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ.

8.2. Договор может быть изменен только по письменному соглашению Сторон.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством РФ.

8.4. Уступка Дольщиком права требования по настоящему договору допускается только после уплаты Дольщиком цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, исключительно **с письменного согласия Застройщика**. Право первоначального Дольщика переходит к Новому Дольщику в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

В противном случае исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта первоначальному Дольщику признается надлежащим исполнением обязательств.

8.5. Уступка Дольщиком права требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта. Государственная регистрация договора уступки права требования Дольщика осуществляется за счет Дольщика. При уступке права требования Дольщик обеспечивает всей необходимой документацией лицо, приобретающее право требования.

8.6. После государственной регистрации Дольщик обязуется предоставить Застройщику один зарегистрированный экземпляр договора уступки права требования. Застройщик вправе задержать исполнение своих обязательств по настоящему договору до момента предоставления Дольщиком доказательства своих прав – зарегистрированного договора уступки права требования, в случае, если право Дольщика возникло из такого договора уступки права требования.

8.7. 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 с соблюдением досудебного претензионного порядка урегулирования споров.

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

Ответ на полученную претензию, направляется стороной ее получившей таким образом, чтобы обеспечить получение стороной направившей претензию ответа на нее в срок, не превышающий двадцати пяти календарных дней с момента направления претензии.

Неполучение стороной направившей претензию ответа на нее, в срок равный двадцать пять календарных дней, с момента направления, дает стороне, направившей претензию право считать себя исполнившей обязательный досудебный претензионный порядок урегулирования споров.

8.8. Обо всех изменениях платежных, почтовых и иных реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга немедленно (в течение двух рабочих дней). Все извещения Дольщика Застройщик производит по адресу, указанному Дольщиком в разделе 13 настоящего договора. В случае изменения адреса Дольщика и несвоевременного извещения Застройщика об этом, направление Застройщиком извещений по последнему известному адресу, либо указанному Дольщиком в разделе 13 настоящего договора, считается надлежащим извещением Дольщика, и все последствия несвоевременности получения Дольщиком информации от Застройщика в таком случае лежат на Дольщике.

8.9. Настоящий договор составлен в количестве 4-х идентичных экземпляров, имеющих равную юридическую силу, которые выдаются сторонам, один – в банк, и один, экземпляр - в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Исполнение обязательств по договору.

9.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

9.2. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

10. Государственная регистрация.

10.1. Настоящий договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном ФЗ от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительные соглашения к настоящему Договору в Набережночелнинском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан Стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Дольщик обязуется в течение 3-х дней с момента подписания настоящего договора обеспечить свою явку в регистрационный орган и подать настоящий договор на государственную регистрацию. В случае неисполнения данной обязанности Застройщик вправе отказаться от регистрации и исполнения настоящего договора, расторгнуть его.

10.2. Право собственности Дольщика на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

11. Ответственность за нарушение обязательств по договору. Освобождение от ответственности.

11.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные законодательством и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки.

11.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если они явились следствием обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующими уполномоченными органами.

11.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 90 дней, Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия.

12. Прочие условия.

12.1. Подпись Дольщика в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком, персональных данных Дольщика, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, гражданство, пол, место работы и должность, почтовый адрес, номера рабочего и мобильного телефонов, адрес электронной почты, биометрические персональные данные, идентификационный номер налогоплательщика, номер страхового свидетельства обязательного пенсионного страхования, полученных Застройщиком в указанных ниже целях, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу, в том числе ООО УК «ДОМИКО», обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Целями обработки, сбора персональных данных являются: определение возможности заключения и исполнения настоящего Договора, любых иных договоров, их заключения и исполнения, продвижения любых услуг Застройщика посредством любых средств связи, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативно-правовых актов, в том числе с целью надлежащего исполнения Дольщиком обязательства по содержанию принадлежащего ему имущества (ст. 210 ГК РФ). Обработка персональных данных осуществляется как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение двадцати лет, а в части персональных данных, содержащихся в документах и на иных носителях информации, срок хранения которых по действующему законодательству превышает двадцать лет, согласие на обработку персональных данных действует в течение сроков хранения таких документов и иных носителей информации, установленных действующим законодательством. Настоящее согласие может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика по следующему адресу: 423822, Республика Татарстан, город Набережные Челны, проспект Набережночелнинский дом 5А, помещение 10.

Персональные данные передаются Дольщиком Застройщику на русском языке в печатном виде/в виде копий документов/в электронном виде.

12.2. 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.

12.3. В случае расторжения настоящего договора по вине Дольщика Застройщик возвращает внесенные Дольщиком денежные средства и имеет право потребовать от Дольщика уплаты неустойки в размере 1% от цены настоящего договора и компенсации, понесенных Застройщиком затрат, связанных с регистрацией настоящего договора.

12.4. Дольщик, подписанием настоящего договора, в порядке ст.18 ФЗ «О рекламе» №38-ФЗ от 13.03.2006 года и ст.44.1 ФЗ «О связи» №126-ФЗ от 07.07.2003 года, дает свое согласие на получение от Застройщика и иных юридических лиц, взаимосвязанных с Застройщиком (в том числе имеющих единых с Застройщиком конечных бенефициаров) смс и иных сообщений на телефоны и сообщений на электронную почту, указанные в настоящем договоре, содержащих следующую информацию:

- информация об исполнении договора участия в долевом строительстве, в том числе необходимости приемки приобретаемого Дольщиком помещения;
- информация, в том числе рекламного характера, об объектах строительства, реализации квартир и нежилых помещений, старта продаж в новых объектах, проводимых акциях.

13. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Дольщик: **Гражданин (ка) РФ**	**Застройщик** **Общество с ограниченной ответственностью** **«Инвестор»**
_____ _____ 19__ года рождения место рождения: _____ _____ паспорт ___ ___ ____ выдан ____.____._____г. _____ _____ код подразделения _____-_____ адрес регистрации: _____ _____ почтовый адрес:	Зарегистрировано по адресу: 423800, Республика Татарстан, г. Набережные Челны, пр. Набережночелнинский, д. 5а, пом. 10. Фактический адрес: 423822, Республика Татарстан, г.Набережные Челны, пр-кт Набережночелнинский, д.5а, пом.10 ОГРН 1151650012854 ИНН 1650312785, КПП 165001001 р/с 40702810162000036003

_____
_____
ИНН _____
контактный телефон:
_____,
дополнит. контактн.
тел._____,
эл.почта
_____

_____ /_____

ПАО Сбербанк Доп.офис №8610/0219,
к/с 30101810600000000603,
БИК 049205603
Тел. 8 (8552) 33-33-83

Директор

_____ \М.З. Мингалимов\
М.П.