

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____**

г. Набережные Челны, Республика Татарстан

«__» _____ 202__ г.

Мы, нижеподписавшиеся,

- **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АИСТ ГРУПП»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Теймурова Марата Теймуровича, действующего на основании Устава, далее именуемый «**Застройщик**», с одной Стороны, и

- **Гражданин/ка РФ** _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, пол женский/мужской, паспорт гражданина РФ: серия _____ номер _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован/а по адресу: _____, ИНН _____, СНИЛС _____, далее именуемый/ая «**Участник долевого строительства**», 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 долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п.1.5 настоящего Договора (далее - «**Квартира**») в _____ (указать вид права), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Квартиру.

1.2 Домом по смыслу настоящего Договора, строительство которого осуществляет Застройщик, является: «**Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями Блок Б, по ул. Шамиля Усманова в 33 микрорайоне г. Набережные Челны**», коммерческое наименование «**ЖК Родники**» со следующими основными характеристиками:

общая площадь	13767,79 кв.м.
этажность здания	20
количество этажей	21
фундамент	Комбинированный свайно-плитный
материал наружных стен	Со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (трехслойная стена, состоящая из керамических блоков с минераловатным утеплителем и облицовкой керамогранитными плитами).
материал поэтажных перекрытий	Сборно-монолитные железобетонные
класс энергоэффективности (Примечание: класс энергоэффективности указан согласно проектной документации. При вводе в эксплуатацию жилого дома класс энергоэффективности будет определен органом государственного строительного надзора согласно приказу от 06.06.2016 № 399/пр).	С (повышенный)
сейсмостойкость	5 баллов
месторасположение	Республика Татарстан, г. Набережные Челны

1.3. Земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, предоставлен Застройщику на основании договора аренды земельного участка с правом выкупа №08 от 30.08.2023г., зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 11.09.2023 г., регистрационный номер 16:52:040201:3707-16/262/2023-12, Дополнительного соглашения №1 от 01.03.2024г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 28.05.2024г., регистрационный номер 16:52:040201:4103-16/115/2024-4.

Земельный участок имеет следующие характеристики:

_____/М.Т. Теймуров/ _____/_____

- кадастровый номер – **16:52:040201:4103**;
- адрес местонахождения: Республика Татарстан, МО «г.Набережные Челны», г. Набережные Челны;
- площадь участка: 5227,0 (пять тысяч двести двадцать семь) кв.м.;
- разрешенное использование земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- участок не обременен обязательствами (сервитутом);
- участок относится к землям населенных пунктов.

1.4. Застройщик осуществляет строительство в соответствии с разрешением на строительство № RU16302000-398-2025 от «15» августа 2025 года, выдано Исполнительным комитетом муниципального образования город Набережные Челны.

1.5. Объектом долевого участия по настоящему договору является следующее жилое помещение в Доме:

№ квартиры	Назначение	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь, кв.м.*	Общая проектная площадь без учета лоджий, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.
	жилое					

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

Общая площадь Квартиры установлена проектной документацией и может быть изменена Застройщиком в ходе строительства в сторону увеличения или уменьшения. Участник долевого строительства и Застройщик пришли к соглашению, что изменение в большую или меньшую стороны общей фактической площади Квартиры с учетом лоджий/балконов без понижающих коэффициентов не является существенным изменением качественной характеристики Квартиры, а также существенным изменением условий настоящего договора, в том числе цены договора. Изменения параметров (площадь, размеры и форма) комнат, помещений вспомогательного использования и неотапливаемых помещений не являются нарушением требований о качестве Квартиры (недостатками Квартиры).

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что фактическая общая площадь Квартиры может отличаться от общей проектной площади, но не более чем на 1 кв.м. Взаиморасчеты между Сторонами при увеличении или уменьшении общей площади Квартиры регулируются согласно п.2.2.1 настоящего договора.

Проектная площадь комнат, помещений вспомогательного использования и неотапливаемых помещений отображена в Плане Квартиры, который является неотъемлемой частью настоящего договора - Приложение №2 (далее – План Квартиры).

Расположение Квартиры на поэтажном плане Дома отражено в Приложении № 1 к настоящему Договору (План расположения Квартиры).

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что План расположения Квартиры носит исключительно информационный характер с целью определения местоположения Квартиры на соответствующем этаже.

1.6. Застройщик в соответствии со статьей 3.1. Федерального закона от 30.01.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон 214-ФЗ) размещает в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф>, а также на официальном сайте Застройщика – <https://rodnikidom.ru> 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> и на официальном сайте Застройщика – <https://rodnikidom.ru>

Сторонами согласовано, что Застройщик имеет право вносить в проектную документацию на Дом изменения и дополнения, в результате которых могут быть изменены конструктивные решения, при условии сохранения указанных в настоящем договоре индивидуальных характеристик Квартиры, указанных в п. 1.5. настоящего договора. Стороны пришли к согласию, что такие изменения не являются изменением существенных условий настоящего договора.

_____/М.Т. Теймуров/

_____/_____

Участник долевого строительства путем подписания настоящего договора подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и декларацией на Дом и получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию в отношении Квартиры и Дома до подписания настоящего договора и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф> и на официальном сайте Застройщика – <https://rodnikidom.ru>.

Бремя отслеживания актуальной информации лежит на Участнике долевого строительства.

1.7. Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру в предчистовой отделке со следующими примерными характеристиками:

1. Отделка квартиры:

Жилые помещения, коридоры, кухни:

- Потолок — затирка швов цементно-песчаным раствором без шпатлевки;
- Стены— штукатурка без шпатлевки;
- Полы—стяжка из цементно-песчаного раствора;
- Окна - из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом.

Санузлы, ванные:

- Потолок — затирка швов цементно-песчаным раствором без шпатлевки;
- Стены— штукатурка без шпатлевки;
- Полы—стяжка из цементно-песчаного раствора с гидроизоляцией.

Балконы, лоджии:

- Потолок — затирка швов цементно-песчаным раствором без шпатлевки;
- Стены – утепление стен и отделка по системе «Мокрый фасад»
- Балконная дверь - из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом.
- Остекление лоджии (балкона) - одинарное на основе алюминиевого профиля.

2. Входная дверь в квартиру — металлическая.

3. Канализация, водопровод – централизованное, без установления приборов учета и сантехнических приборов;

4. Электроразводка - подводка и разводка в квартире согласно проекта, приборы учета потребления электроэнергии устанавливаются в этажных щитках.

5. Вентиляция в квартире - естественная с устройством вентиляционных шахт.

6. Отопление - Централизованное. Разводка по квартире с установкой радиаторов.

7. Отделка мест общего пользования - Чистовая отделка, согласно проекта.

1.8. 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.

1.9. Участник долевого строительства настоящим уведомлен, что на момент заключения настоящего договора право аренды вышеуказанного земельного участка с кадастровым номером 16:52:040201:4103 находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору ипотеки.

Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

1.10. Заключая настоящий Договор, каждый Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ

2.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере _____, _____ (_____) **рублей, _____ копеек** и определяется как произведение общей проектной площади Квартиры с учетом лоджий/балконов без понижающих коэффициентов на стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры с учетом лоджий/балконов без понижающего коэффициента.

Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры с учетом лоджий/балконов без понижающего коэффициента составляет _____ (_____) рублей.

_____/М.Т. Теймуров/ _____/_____

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

2.2.1. Участник долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома организует проведение обмеров Квартиры (техническую инвентаризацию) специализированной организацией, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию (БТИ). По результатам проведения обмеров Участник долевого строительства получает техническую документацию (технический паспорт) на Квартиру.

В случае разницы между общей проектной площадью Квартиры, указанной в п. 1.5. настоящего Договора, и общей фактической площадью Квартиры, указанной в техническом паспорте составляющей более 1 кв.м., Стороны подписывают акт приема-передачи к настоящему Договору, в котором указывают изменившиеся параметры Квартиры, цену Квартиры, а также производят дополнительные взаиморасчеты:

- При увеличении общей площади Квартиры, подлежащей передаче после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику разницу в метраже, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения Участником долевого строительства акта приема-передачи.

- При уменьшении общей площади Квартиры, подлежащей передаче после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, Застройщик оплачивает Участнику долевого строительства разницу в метраже, исходя из стоимости 1 квадратного метра, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения Застройщиком уведомления, которое может быть вручено лично Застройщику, либо направлено заказным письмом.

Участник долевого строительства вправе предъявить требование о возврате излишне уплаченной суммы в течение 30 (тридцати) дней после ознакомления с техническим паспортом БТИ.

При увеличении/уменьшении общей площади Квартиры по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.5. настоящего договора, на 1 (Один) квадратный метр цена Квартиры изменению не подлежит. Расчет осуществляется с точностью до 0,1 (Ноль целых одной десятой) квадратного метра.

2.2.2. В случае если Участник долевого строительства 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 с использованием повышающего коэффициента 3 (три) % за каждый просроченный период.

Перерасчет цены производится только в отношении платежа, не уплаченного к моменту такого перерасчета.

В случае если Участник долевого строительства во время действия настоящего Договора допускает систематическое нарушение сроков внесения платежей в счет оплаты цены Договора (три и более месяцев), Застройщик вправе в одностороннем порядке произвести перерасчет цены Договора на будущее время с использованием повышающего коэффициента 7 (семь) % на оставшуюся сумму платежей согласно пункту 2.6.2 Договора.

Перерасчет производится путем направления Застройщиком Участнику долевого строительства соответствующего уведомления, в котором указывается новая цена Договора с учетом произведенного перерасчета. Перерасчет цены Договора считается произведенным с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления Застройщика.

Перерасчет цены по указанному пункту будет отражен в подписываемом сторонами акте приема-передачи к настоящему Договору, в котором указывается изменившаяся цена Квартиры, а также производятся дополнительные взаиморасчеты.

Данный подпункт применяется при оплате цены договора с рассрочкой платежа.

2.2.3. В связи с изменением цены Квартиры по соглашению Сторон, в том числе:

- В случае если Участник долевого строительства в срок позднее чем 90 дней с момента заключения настоящего договора изменяет порядок оплаты, предусмотренный пунктом 2.6. договора с рассрочки платежа на привлечение кредитных средств, цена Договора, указанная в пункте 2.1. подлежит увеличению на 7 (семь)%.

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

- прежде всего, оплачиваются издержки Застройщика по получению исполнения,
- затем - проценты,
- а в оставшейся части - основную сумму долга.

2.4. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Квартиры производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств

_____/М.Т. Теймуров/

_____/_____/_____

любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.

При внесении платежей в оплату цены Договора на эскроу счет Участник долевого строительства несет ответственность за надлежащее указание платежных реквизитов.

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

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Квартиры считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

2.5. Положение статей 317.1 и 823 Гражданского кодекса РФ к отношениям Сторон по Договору не применяются.

2.6. Порядок оплаты настоящего договора:

2.6.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются посредством безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Сумма аккредитива – _____ (_____) рублей.

Срок действия аккредитива - 30 (тридцать) календарных дней.

Получатель: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АИСТ ГРУПП»(ООО Специализированный застройщик «АИСТ ГРУПП»).**

Для перечисления денежных средств по аккредитиву Застройщик или Участник долевого строительства предоставляет в Банк электронный образ настоящего Договора участия в долевом строительстве, с одновременным предоставлением электронного образа выписки из единого государственного реестра недвижимости, содержащей регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации и электронного документа, содержащего усиленную квалифицированную электронную подпись государственного регистратора. Документы должны быть представлены в Банк до истечения срока действия аккредитива.

Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

Информация о депонировании средств доводится до сведения Застройщика посредством передачи Банком экземпляра аккредитива с Уведомлением об авизовании Аккредитива.

Затраты Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Банка.

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

2.6.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), Адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19. Телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851. Адрес электронной почты Escrow_Sberbank@sberbank.ru.

Депонент: _____

Бенефициар: Застройщик Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АИСТ ГРУПП» (ООО Специализированный застройщик «АИСТ ГРУПП»)

Сумма в размере: _____, Участником долевого строительства оплачивается за счет собственных денежных средств, посредством аккредитива **в течении 5 (пяти) рабочих дней** после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, с использованием счета эскроу, открытого в ПАО «Сбербанк».

Депонируемая сумма: _____ рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора (срок перечисления на счет эскроу фактически не _____/М.Т. Теймуров/ _____/_____/

должен оказаться ранее срока оплаты по ДДУ).

Срок условного депонирования денежных средств: не должен превышать 6 (шести) месяцев со срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с 214-ФЗ.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы, находящейся на эскроу счете в ПАО «СБЕРБАНК»: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АИСТ ГРУПП**: ИНН 1650382133; КПП 165001001; ОГРН 1191690067458, Банк: филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва, БИК 044525411, р/с 40702810710570000813, к/с 30101810145250000411.

2.6.3. Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в Банк (Эскроу-агент) разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта, указанные документы\сведения должны быть предоставлены в Банк не позднее даты окончания срока условного депонирования.

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

2.6.4. Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) предлагают (адресуют оферту) Банку (Эскроу-агенту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на Общих и Индивидуальных условиях договора счета, размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу www.sberbank.ru.

Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком (Эскроу-агентом) счета эскроу на имя Депонента.

3. СРОК, ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.

3.1. Планируемый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию - **4 квартал 2026 года.**

Застройщик имеет право в одностороннем порядке, но не более чем один раз за весь срок строительства Дома изменить срок окончания строительства Дома и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию указанный в настоящем пункте договора. Срок может быть продлен не более чем на 6 (шесть) месяцев. Уведомление о продлении срока окончания строительства Дома и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию публикуется Застройщиком в Проектной декларации (путем внесения изменений), размещенную на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://www.наш.дом.рф> и на официальном сайте Застройщика <https://rodnikidom.ru> в установленном законом порядке., и считается надлежащим уведомлением Участника долевого строительства о продлении сроков строительства Дома и получении разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Участник долевого строительства согласен с тем, что дополнительное уведомление путем письменного извещения в данном случае Застройщик не производит.

3.2.Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства – **в течение 6-ти (шести) месяцев** с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию по акту приема-передачи.

Застройщик вправе выполнить обязательство досрочно после фактического получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены договора.

В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный в пункте 3.1. настоящего договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора, а также внести изменения в проектную декларацию, размещенную на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://www.наш.дом.рф> и на официальном сайте Застройщика <https://rodnikidom.ru> в установленном законом порядке. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ, путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

Участник долевого строительства, получив информацию, обязан в 10-ти (десятидневный) срок с момента его получения принять, либо отказать в принятии предложения об изменении настоящего договора, о чем письменно уведомить Застройщика

3.3. Передача Квартиры Участнику долевого строительства Застройщиком осуществляется на основании двухстороннего передаточного акта. В акте приема-передачи указывается площадь Квартиры на основании данных паспорта Бюро технической инвентаризации (БТИ), согласно СП 54.13330.2022 и ч. 5 ст.15 Жилищного кодекса РФ, при государственной регистрации права собственности Участника долевого

строительства на Квартиру, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь Квартиры будет указана без учета площади балконов, лоджий, террас.

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

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

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

3.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

3.6. С момента подписания акта приема-передачи Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или повреждения имущества, переданного ему по указанному акту.

3.7. Обязательными условиями передачи Квартиры Участнику долевого строительства являются полная оплата цены договора, установленной настоящим договором, в сроки, предусмотренные разделом 2 настоящего договора, и/или дополнительными соглашениями, и/или актом приема-передачи Объекта.

3.8. В случае если к моменту приемки Квартиры Участником долевого строительства 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 Квартиры в пользу Застройщика до полной оплаты.

Для проведения приема-передачи Квартиры Застройщик в течение 3-х (трех) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома извещает Участника долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, с предупреждением о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры письменно почтой или посредством рассылки смс или электронных писем уведомлений по телефонам и адресу электронной почты, указанным Участником долевого строительства в настоящем Договоре, или путем ознакомления под расписку.

3.9. Сторонами принято, что Застройщик считается не нарушившим обязательства по передаче Квартиры в срок, установленный настоящим Договором, в случае уведомления Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры до истечения срока передачи Квартиры, установленного в пункте 3.1. настоящего Договора.

3.10. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к принятию Квартиры в течение 3 (трех) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

3.11. При уклонении Участника долевого строительства или при необоснованном отказе от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим договором срок Застройщик вправе в порядке, установленном действующим законодательством, составить односторонний акт о передаче Квартиры Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Квартиры переходит к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

В случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, Участник долевого строительства обязан компенсировать их в течение 10 (десяти) дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

3.12. С момента подписания передаточного акта либо оформления одностороннего акта, Участник долевого строительства самостоятельно и за собственный счет несет расходы, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома, включая расходы на их содержание, риск случайной гибели или повреждения, ответственность за причинение вреда третьим лицам, вред которым причинен в результате пользования Квартирой Участником долевого строительства либо допущенными им лицами.

3.13. До момента подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры Участнику долевого строительства категорически запрещается без согласия Застройщика производить переустройство, переоборудование, реконструкцию либо иные виды воздействий в отношении Квартиры,

_____/М.Т. Теймуров/

_____/_____/

его принадлежностей или общего имущества Дома. В случае нарушения указанного условия либо причинения ущерба Квартире и его принадлежностям Участник долевого строительства обязан привести имущество в первоначальное состояние за счет собственных средств.

3.14. Передача Квартиры производится по рабочим дням с 9-00 до 16-00 часов местного времени. По согласованию Сторон передача Объекта может производиться в иное время.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Произвести полное финансирование строительных работ по Дому.

4.1.2. Осуществлять строительство Дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства.

4.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

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

Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, соответствия ее требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям, является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

Качество Квартиры признается соответствующим условиям настоящего Договора в случае, если в Квартире присутствуют и установлены элементы отделки и оборудования, указанные в пункте 1.7. настоящего Договора.

Изменение общей проектной площади Квартиры, наличие устранимых недостатков (дефектов) элементов отделки не являются обстоятельствами несоответствия качества Квартиры условиям настоящего Договора и не могут являться основанием для отказа от подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи.

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

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

4.1.6. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу

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

4.2. Застройщик имеет право:

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

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

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

4.2.3. Вносить изменения в проектную документацию на Дом (в том числе в части, касающейся Квартиры).

4.2.4. Застройщик вправе при вводе Дома в эксплуатацию в зимнее время переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

4.2.5. Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, в порядке, соответствующем законодательству РФ. Участник долевого строительства соглашается с тем, что преобразование (раздел, выдел, объединение, перераспределение) земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору.

Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении вышеуказанного земельного участка он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у Участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. Осуществлять уплату цены Квартиры с соблюдением требований раздела 2 настоящего Договора и не позднее даты передачи Квартиры по акту приема-передачи, указанную в п.3.1. настоящего Договора.

При несоблюдении срока уплаты цены Квартиры согласно раздела 2 настоящего договора Участник долевого строительства обязан уплатить неустойку (пени), установленную п. 5.1. настоящего договора.

4.3.2. После ввода Дома в эксплуатацию, при выполнении в полном объеме своих обязательств по настоящему Договору, принять Квартиру и подписать акт приема-передачи в срок, указанный в уведомлении, направленном в соответствии с п. 3.7. настоящего Договора, или составить мотивированный отказ от приема Квартиры в случае обнаружения существенных недостатков, которые делают Квартиру непригодной для проживания.

В случае выявления недостатков Квартиры Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков. Срок устранения недостатков указывается в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

4.3.4. С момента подписания акта приема-передачи нести расходы за предоставляемые эксплуатирующей организацией услуги, в том числе плату за Квартиру, коммунальные услуги, иные расходы, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), путем оплаты в управляющую организацию (подп.6 п.2. ст.153, п.6.1 ст. 155, п.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ), вне зависимости от того, проживает он в Квартире или нет.

4.3.5. Участник долевого строительства самостоятельно оформляет техническую документацию на Квартиру в специализированной организации, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию и за свой счет несет расходы по оплате услуг специализированной организации, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию.

4.3.6. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) банку земельных участков, на которых осуществляется строительство Дома, в том числе в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Дома, в состав которого входит Квартира.

После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 1.5 настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита для целевого займа, предоставленного банком Застройщику на строительство Дома, в состав которого входит Квартира.

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

4.4.1. После подписания акта приема-передачи производить перепланировку Квартиры с соблюдением требований нормативных актов Российской Федерации, Республики Татарстан и органов местного самоуправления.

4.4.2. С учетом условий раздела 8 настоящего Договора передать принадлежащее ему право на получение Квартиры третьим физическим или юридическим лицам.

_____/М.Т. Теймуров/

_____/_____

4.4.3. В целях защиты имущественных интересов в случае неблагоприятных обстоятельств, связанных со здоровьем, Участник долевого строительства, при приобретении Квартиры с рассрочкой оплаты цены Договора, вправе заключить договор страхования физических лиц от несчастных случаев и болезней

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и договором неустойки (штрафы, пени), проценты и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх таких неустоек (штрафов, пеней), процентов. Со стороны договора, не исполнившей своих обязательств по договору или ненадлежаще исполнившей свои обязательства по договору, не могут быть взысканы неустойки (штрафы, пени), проценты, не предусмотренные настоящим Федеральным законом и договором.

5.2. Участник долевого строительства обязан уплатить неустойку (штраф) в следующих случаях и в следующих размерах:

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

5.2.2. В случае несвоевременного внесения платежей в счет доплаты в связи с увеличением площади Квартиры, компенсации расходов Застройщика на содержание Квартиры после дня, с которого эти расходы должен нести Участник долевого строительства - неустойку (пени) в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки;

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

5.2.4. В случае уклонения от приемки Квартиры либо необоснованного отказа от подписания акта приема-передачи Квартиры - штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей;

5.2.5. В случае нарушения обязанности по заключению договора с управляющей компанией - штраф в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей;

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

5.3. 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 настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

6.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения настоящего Договора.

6.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств. При этом сторона, для которой создалась невозможность исполнения взятых на себя обязательств, обязана в срок не более десяти дней уведомить другую сторону о наступлении форс-мажорных обстоятельств.

_____/М.Т. Теймуров/

_____/_____/

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

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. Договор участия в долевом строительстве предоставляется на государственную регистрацию только в форме электронных документов. Подписанный собственноручными подписями скан-образ бумажного договора не является электронным документом.

Расходы по оплате государственной пошлины несут обе стороны сделки в размерах, установленных пунктом 30 статьи 333.33 Налогового кодекса РФ.

7.3. Все изменения, дополнения настоящего Договора выполняются по согласованию сторон и оформляются в виде дополнительных соглашений, которые подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ за исключением случая, указанного в п.2.2.1. настоящего Договора.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством по соглашению сторон, что оформляется соглашением о расторжении договора или любой одной из сторон в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством РФ.

7.5. 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 и уведомлением о вручении.

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

7.6.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такой Квартиры на 2 (два) месяца;

7.6.2. Существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

7.6.3. В иных установленных федеральным законом случаях.

7.6.4. Уведомление Участника долевого строительства об одностороннем отказе от Договора считается не направленным Застройщику, если оно не содержит банковских реквизитов Участника долевого строительства для возврата денежных средств.

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

7.8. В иных случаях, не предусмотренных п.7.6. и 7.7. Договора, Участник долевого строительства вправе отказаться от договора при условии выплаты Застройщику отступного в размере 7 (семь) % от цены настоящего Договора.

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

7.9.1. Если в соответствии с Договором уплаты цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа - при просрочке внесения платежа в течение более 2 (двух) месяцев;

7.9.2. Если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период - при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть при нарушении срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочке внесения платежа в течение более 3 (трех) месяцев.

7.10. Возврат денежных средств, при расторжении Договора производится:

7.10.1. В случае расторжения по соглашению Сторон - в сроки и в порядке, установленном таким соглашением, Участник долевого строительства возмещает Застройщику все понесенные расходы по заключению и регистрации Договора.

7.10.2. В случае одностороннего расторжения в сроки и в порядке, установленным 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.

_____/М.Т. Теймуров/

_____/_____/

7.10.3. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющегося стороной настоящего Договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.11. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу, полученные уполномоченным банком подлежат возврату Участнику долевого строительства на банковский счет, указанный в договоре счета эскроу в порядке и сроке, предусмотренных договором счета эскроу.

7.12. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению сторон, *если к моменту расторжения настоящего Договора, возникшего до передачи Квартиры указанной в п.1.5. настоящего Договора по Акту приема-передачи, денежные средства будут перечислены Застройщику*, Застройщик обязуется возвратить денежные средства, фактически поступившие от Участника долевого строительства в уплату стоимости Квартиры, указанной в п. 2.1. настоящего договора, в срок не превышающий 10 (Десять) календарных дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении. Участник долевого строительства поручает Застройщику осуществить возврат путем перечисления на свой рублевый счет, открытый в Банке, или по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции.

8. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

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

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

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

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

8.4. В силу статей 37, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» уступка прав требований по настоящему Договору осуществляется с предварительного письменного согласия Кредитора. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору

8.5. В случае уступки Участником долевого строительства (Депонентом) прав требований по Договору участия в долевом строительстве иному лицу – новому Участнику долевого строительства (новому Депоненту), – новый Участник долевого строительства (новый Депонент) подает в Банк (эскроу-агент) следующие документы, подтверждающие изменение стороны по Договору счета:

- подписанное на бумажном носителе заявление о внесении изменений в Договор счета по форме Банка (эскроу-агента) в 2 (двух) экземплярах;

- Договор уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве, прошедший государственную регистрацию.

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

9. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА КВАРТИРУ

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

9.1.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет **3 (три) года**.

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

_____/М.Т. Теймуров/

_____/_____

9.1.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет **3 (три) года**.

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

В целях настоящего Договора под технологическим и инженерным оборудованием понимаются:

- санитарно-техническое (водопровод, канализация, горячее водоснабжение, отопление, вентиляция, участки сетей внутренней разводки, отопительные приборы и т.п.);
- лифтовое хозяйство (пассажирские, служебно-хозяйственные и грузовые лифты, а также эскалаторы и т.п.);
- энергетическое хозяйство (вентиляторы, насосы и другие приборы, работающих от силовых сетей с напряжением 380 вольт, освещение помещений, которое питается от электрических сетей с напряжением 220 или 127 вольт);
- слаботочные устройства автоматики (телеантенны, установки радиофикации, телефонизации, пожарной и охранной сигнализации, диспетчерской службы, домофоны и т.п.);
- интеллектуальные системы (программно-аппаратные средства управления система Жилого дома, видеокамеры и т.п.).

9.1.3. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ в Квартире и входящих в состав Квартиры элементов отделки составляет **1 (Один) год**.

9.1.4. Гарантия Застройщика распространяется на объект долевого строительства, отделку и дополнительное оборудование при условии соблюдения требований Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, требований законодательства к эксплуатации помещения и его инженерных систем.

Гарантийные обязательства Застройщика в отношении отделки Объекта долевого строительства и дополнительного оборудования:

Виды работ	Гарантийный срок (лет)
Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные работы, устройство подоконников и т.д.), устройство цементно-песчаной стяжки (стяжек), бетонных полов	1 (один)
Фурнитура окон, дверей (в т.ч. балконных), ролл и их регулировка	1 (один)
Окна, двери (в т.ч. балконные)	2 (два)
Остекление лоджий, балконов	2 (два)
Электроосвещение, электротехническое оборудование (провода)	2 (два)
Электросчетчики	1 (один)
Монтаж наружных сетей и внутренних систем тепло, водоснабжения и канализации, электроснабжения и связи жилого дома	2 (два)
Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура на наружных сетях тепло-, водоснабжения и канализации	2 (два)
Элементы благоустройства	2 (два)
Малые архитектурные формы	2 (два)

Утрата эксплуатационных свойств по истечению указанных сроков относится к нормальному износу таких частей объекта долевого строительства, за что Застройщик ответственности не несет.

9.1.5. 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 Квартиры.

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

9.1.7. При обнаружении Участником долевого строительства несоответствия Квартиры требованиям настоящего Договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, по требованию Участника долевого строительства, между Застройщиком и Участником долевого строительства составляется акт обследования Квартиры. К

_____/М.Т. Теймуров/

_____/_____/_____

участию в составлении и подписании акта обследования Застройщик имеет право привлечь генерального подрядчика, осуществляющего строительство Квартиры в Доме. В акте обследования Стороны, указанные в данном пункте настоящего Договора, указывают все обнаруженные несоответствия Квартиры 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 долевого строительства иных требований они не предусматривают.

9.1.8. Гарантия не распространяется/прекращается:

9.1.8.1. На усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций, срок которого составляет 3 года. Усадочные трещины могут появиться, в том числе в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов: газоблок – монолитный железобетон, газоблок – кирпич, газоблок – ГКЛ, кирпич/монолитный железобетон – ГКЛ и т.д.;

9.1.8.2. На элементы отделки, конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование, возникшие в результате перепланировки или переустройства жилого помещения, выполненные Участником долевого строительства своими силами или с привлечением третьих лиц, в том числе управляющей компании;

9.1.8.3. На выполненные работы по отделке помещений, в том числе предчистовая (штукатурка, стяжка) при нарушении Участником долевого строительства требований эксплуатации помещений в части температурно-влажностного режима;

9.1.8.4. В случае выполнения Участником долевого строительства работ связанных с устройством проемов (пробивка новых, расширение существующих) во внутренних стенах и перегородках, сносом перегородок, стен, возведением новых стен, перегородок. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все конструктивные элементы (стены, перегородки) снимаются с гарантии, возникшие дефекты (трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;

9.1.8.5. В случае выполнения Участником долевого строительства устройства/переустройства инженерно-технического оборудования, осуществления штробления стен и перегородок, устройства технических проемов. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все инженерно-техническое оборудование, конструктивные элементы (стены, перегородки), снимаются с гарантии, возникшие дефекты (неисправность оборудования, трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;

9.1.8.6. в случае включения Участником долевого строительства в период гарантийного срока лоджий и балконов в тепловой контур (снос стены между помещением и лоджией/ балконом, расширение проемов и т.д.). При выполнении данных видов работ гарантия снимается со всех конструктивных элементов, элементов отделки квартиры и инженерно- технического оборудования;

9.1.8.7. В иных случаях, установленных Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и законодательством Российской Федерации.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. 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) календарных дней.

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

- Арбитражный суд Республики Татарстан — если Участник долевого строительства является юридическим лицом, либо индивидуальным предпринимателем;
- Набережночелнинский городской суд РТ- в остальных случаях.

11. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

11.1. В соответствии с частью 6 статьи 16 Федерального закона 214-ФЗ после передачи Квартиры Участнику долевого строительства и постановки Квартиры на государственный кадастровый учет в срок не позднее 30 рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства Застройщик обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.

В соответствии со статьями 333.16 и 333.17 Налогового кодекса Российской Федерации расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Квартиру несет Участник долевого строительства.

11.2. Государственная регистрация права собственности осуществляется согласно части 11 статьи 48 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» на основании следующих документов:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства

- передаточный акт, односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства в форме документа на бумажном носителе переведенный в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика. Электронный образ передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе;

- Договор участия в долевом строительстве (договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства).

11.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. После государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Квартиру Застройщик обязан передать собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

11.4. Застройщик осуществляет указанные действия без оформления доверенности. Предварительное согласие Участника долевого строительства перед оформлением в собственность последнему указанной Квартиры не требуется.

11.5. Застройщик в срок не позднее шести месяцев с даты осуществления государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости направляет в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности на входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства помещения и машино-места, создание которых осуществлялось без привлечения средств участников долевого строительства (в отношении которых отсутствуют заключенные договоры участия в долевом строительстве) и иных лиц. Указанные заявления представляются только в форме электронных документов.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. 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.

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

12.3. Порядок направления уведомления Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим Договором:

Застройщик вправе размещать информацию об изменении своих реквизитов на сайте <https://rodnikidom.ru>, <https://www.наш.дом.рф>. Бремя отслеживания актуальной информации о реквизитах Застройщика лежит на Участнике долевого строительства.

Уведомление (предупреждение, претензия и пр.) Участнику долевого строительства направляется:

- по почте заказным письмом с описью вложения;
- лично под расписку Участнику долевого строительства;
- СМС-уведомлением (сообщением);
- на адрес электронной почты.

С целью осуществления взаимодействия в рамках заключенного Договора, Участник долевого

_____/М.Т. Теймуров/

_____/_____/

строительства дает свое согласие на получение любой информации, связанной с исполнением обязательств по Договору, в том числе, об изменении реквизитов Застройщика (наименований, адреса, по которому можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов, далее -реквизиты Застройщика), о наступлении срока платежа, о состоянии задолженности по оплате взноса:

- с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством СМС-уведомления (сообщения) на телефонный номер средств мобильной (сотовой) связи Участника долевого строительства, указанный в Договоре и/или по адресу электронной почты (e-mail), указанному в Договоре;

- по почте, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в реквизитах настоящего Договора. Датой получения Участником долевого строительства уведомления считается дата, указанная в извещении оператора почтовой связи о получении Участником долевого строительства уведомления или о необходимости явиться в офис оператора почтовой связи для получения уведомления.

Корреспонденция в соответствии со статьей 165.1 ГК РФ считается полученной надлежащим образом в день ее доставки, даже если адресат по этому адресу не находится или не проживает, в следующих случаях:

- адресат отказался от получения корреспонденции, и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или отправителем;

- несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;

- корреспонденция не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;

- корреспонденция вручена уполномоченному лицу или представителю адресата;

- имеются доказательства вручения корреспонденции нарочно под расписку или с подписанным уведомлением.

12.4. Договор будет составлен в количестве экземпляров, по одному экземпляру для каждого из Участников долевого строительства и для Застройщика.

12.5. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

12.5.1. Приложение № 1 – План этажа, на котором расположена Квартира;

12.5.2. Приложение № 2 – План Квартиры.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АИСТ ГРУПП».
(ООО Специализированный застройщик «АИСТ ГРУПП»)

Юридический адрес: 423822, Республика Татарстан г. Набережные Челны, ул. Шамиля Усманова, д. 5Б, помещение 1Н. ИНН 1650382133; КПП 165001001; ОГРН 1191690067458

филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва р/с № 40702810710570000813;

к/с 30101810145250000411, тел. 8 (912) 759-45-05; e-mail: aist.grupp@mail.ru

Участник долевого строительства:

Гражданин/ка РФ _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, пол женский, паспорт гражданина РФ: серия _____ номер _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован/а по адресу: _____, ИНН _____, СНИЛС _____, тел. _____ эл.почта _____

Застройщик:

Директор

Участник долевого строительства:

_____/М.Т.Теймуров/

_____/_____/

_____/М.Т. Теймуров/

_____/_____/

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «____» _____ 202__ г.

ПЛАН этажа, на котором расположена Квартира

_____/М.Т. Теймуров/ _____/_____/

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «___» _____ 202_ г.

ПЛАН КВАРТИРЫ

_____/М.Т. Теймуров/

_____/_____/