

**ДОГОВОР АВ/1-Б1Б2-\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Набережные Челны

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТОР»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, 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 строительстве малоэтажной жилой застройки по **ул.Жданова** в микр-не Красные Челны г. Набережные Челны **жилой дом №1** (далее – Дом), с последующим предоставлением после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дольщику квартир(ы) в указанном Доме, именуемых(ой) в дальнейшем «Объект», в состоянии и с характеристиками, указанными ниже во втором разделе настоящего договора.

Краткая справочная информация об Объекте:		
Адрес дома	Ул.Жданова жилой дом №1	П.1.1, п.1.2 договора
Блок-секция	___	
Номер квартиры	___	П.2.1 договора
Количество комнат	___	П.2.1 договора
Этаж	___	П.2.1 договора
Общая проектная площадь с учетом лоджий/балконов с понижающими коэффициентами	___ кв.м.	П.2.1 договора
Общая проектная площадь с учетом лоджий/балконов без понижающих коэффициентов	___ кв.м.	П.2.1 договора
Цена квартиры	_____ рублей	П.4.1 договора
Отделка квартиры	Черновая/Чистовая	П. 2.3. договора

1.2. Земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, предоставлен Застройщику на основании Договора аренды земельного участка, №№7050-А3 от 02.12.2022 г., заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Инвестор» и Муниципальным казенным учреждением «Исполнительный комитет муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан» (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Татарстан 16.12.2022 года запись о регистрации 16:52:030403:604-16/136/2022-1). Земельный участок имеет следующие характеристики:

- кадастровый номер – 16:52:030403:604;
- адрес местонахождения: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул.Жданова земельный участок 17;
- площадь участка: 5 299 (пять тысяч двести девяносто девять) кв.м.;
- разрешенное использование земельного участка: малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- участок не обременен обязательствами (сервитутом);
- участок относится к землям населенных пунктов.

1.3 Дольщик настоящим уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора право аренды вышеуказанного земельного участка находится в залоге у Банка ВТБ (публичное акционерное общество). Иные обременения, кроме указанных в настоящем Договоре, на момент заключения настоящего Договора в отношении Объекта долевого строительства отсутствуют.

1.4. Застройщик осуществляет строительство в соответствии с разрешением на строительство № RU16302000-269-2023 от «18» июля 2023 года.

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. 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>.

Дольщик 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 Объекта и Дома до подписания настоящего договора.

1.7. Застройщик гарантирует Дольщику, 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.

## 2. Определение подлежащего передаче Объекта.

2.1. Индивидуальные характеристики Объекта:

- жилое помещение - квартира;
- количество комнат – -хкомнатная;
- номер квартиры - \_\_ (\_\_\_\_\_);
- блок-секция - \_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_ этаж;

- общая проектная площадь с учетом лоджий/балконов с понижающими коэффициентами – \_\_\_\_\_ кв.м.;

- общая проектная площадь с учетом лоджий/балконов без понижающих коэффициентов – \_\_\_\_\_ кв.м.;

- проектная площадь без учета лоджий/ балконов – \_\_\_\_\_ кв.м.;

- проектная жилая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м.

Проектная площадь комнат, помещений вспомогательного использования и неотопливаемых помещений отображена в Плане Объекта, который является неотъемлемой частью настоящего договора - Приложение №1 (далее – План Объекта). Дольщик уведомлен и согласен с тем, что параметры (размеры и форма) комнат, помещений вспомогательного использования и неотопливаемых помещений могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке и не являются существенными условиями настоящего договора. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что План Объекта носит исключительно информационный характер с целью определения местоположения Объекта на соответствующем этаже. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что схематичное размещение в Плане Объекта мебели, бытовой техники, санитарно-технического и кухонного оборудования носит исключительно информационный характер о наличии технической возможности размещения указанной мебели, техники и оборудования в пределах помещения указанного в Плане Объекта.

Проектная площадь Объекта определяется согласно проектной документации на Дом.

Дольщик уведомлен и согласен с тем, что фактическая площадь Объекта может отличаться от проектной площади. Дольщик и Застройщик пришли к соглашению, что изменение в большую или меньшую стороны общей фактической площади Объекта с учетом лоджий/балконов без понижающих коэффициентов не является существенным изменением качественной характеристики Объекта, а также существенным изменением условий настоящего договора, в том числе цены договора.

2.2. Основные характеристики Дома в соответствии с проектной документацией:

- назначение: жилое;
- вид – многоквартирный дом;
- количество подъездов – 2;
- малоэтажный, количество этажей – 3, этажность – 3;
- общая площадь здания – 3 161,4 кв.м.;
- материал наружных стен – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- материал перекрытий - сборные железобетонные;
- класс энергоэффективности – С (повышенный).

Согласно п. 1 ст. 12 Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» класс энергетической эффективности многоквартирного дома, построенного, реконструированного или прошедшего капитальный ремонт и вводимого в

эксплуатацию, а также подлежащего государственному строительному надзору, определяется органом государственного строительного надзора в соответствии с утвержденными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти правилами определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, требования к которым устанавливаются Правительством Российской Федерации.

- класс сейсмостойкости – 5.

Условный номер объекта долевого строительства в соответствии с Проектной декларацией – 52111.

На момент заключения договора Дом находится на стадии незавершенного строительства.

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 Объекта, указанных в п. 2.1. настоящего договора. Стороны пришли к согласию, что такие изменения не являются изменением существенных условий настоящего договора.

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:

- устанавливается входная дверь в квартиру;
- окна из ПВХ профиля;
- радиаторы отопления;
- полотенцесушитель;
- балкон/лоджия – вертикальное ограждение от пола до потолка из навесной фасадной витражной конструкции с заполнением из светопрозрачных и непрозрачных материалов и/или штучных строительных материалов и изделий, пол балкона/лоджии – полусухая стяжка;
- автономный пожарный извещатель в каждой комнате (кроме санузла, кладовых и неотапливаемых помещений);
- электрооборудование - разводка полная, с установкой розеток и выключателей;
- телевидение - разводка до квартиры;
- телефон, интернет – разводка до квартиры;
- счетчики воды (холодной, горячей), электричества;
- домофон;
- штукатурка стен из кирпича и газобетона, без шпатлевки;
- потолки - заделаны швы между плитами, без шпатлевки;
- полусухая стяжка под полы;
- водопровод холодного и горячего водоснабжения - разводка до первой запорной арматуры с установкой счетчика, без установки сантехнического оборудования.

ЛИБО

2.3. Застройщик передает Дольщику Объект в **чистовой** отделке. Чистовая отделка Объекта определяется исходя из степени готовности, включающей выполнение следующих видов строительных и отделочных работ:

- устанавливается входная дверь в квартиру;
- окна из ПВХ профиля;
- радиаторы отопления;
- полотенцесушитель;
- балкон/лоджия – вертикальное ограждение от пола до потолка из навесной фасадной витражной конструкции с заполнением из светопрозрачных и непрозрачных материалов и/или штучных строительных материалов и изделий, пол балкона/лоджии – полусухая стяжка;
- автономный пожарный извещатель в каждой комнате (кроме санузла, кладовых и неотапливаемых помещений);
- электрооборудование - разводка по квартире полная, с установкой розеток и выключателей;
- телевидение - разводка до квартиры;
- телефон, интернет – разводка до квартиры;
- счетчики воды (холодной, горячей), электричества.
- домофон;
- межкомнатная (-ые) внутренняя (-ие) дверь (-и);
- стены жилых комнат и кухни – обои, стены санузла – водоэмульсионная окраска;
- потолки – натяжные;
- полы в жилых помещениях – линолеум, в санузлах – керамогранитная/керамическая/каменная/ПВХ/клинкерная плитка;

- плинтусы пластиковые;
- внутренняя разводка: холодного и горячего водоснабжения с установкой запорной арматуры, хозяйственно-бытовой канализации с подключением к системам водоснабжения и канализации, отопительных приборов и подключением к системе теплоснабжения;
- унитаза керамический;
- душевой поддон либо ванна стальная, покрытая эмалью;
- умывальник в ванной, смеситель (-и).

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

2.5. Объект приобретает Дольщиком в общую совместную/долевую собственность в следующих долях: \_\_\_\_\_.

### 3. Сроки передачи Объекта и завершения строительства.

3.1 Планируемый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – до 01 октября 2024 года.

3.2 Срок передачи Застройщиком Объекта Дольщику – в течение **6-ти (шести)** месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. При этом стороны вправе досрочно исполнить обязательства, принятые по настоящему договору, в том числе по передаче Застройщиком Объекта Дольщику в любое время после фактического получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и при условии полной оплаты Дольщиком цены договора.

3.3 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 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.

Дольщик, 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.

### 4. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена договора на момент подписания, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей и определяется как произведение общей проектной площади Объекта с учетом лоджий/балконов без понижающих коэффициентов на стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Объекта с учетом лоджий/балконов без понижающего коэффициента. Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Объекта с учетом лоджий/балконов без понижающего коэффициента составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

Цена договора может быть изменена после завершения строительства Дома при изменении общей фактической площади Объекта с учетом лоджий/балконов без понижающих коэффициентов. Изменение общей фактической площади Объекта с учетом лоджий/балконов с понижающим коэффициентом, фактической площади Объекта без учета лоджий/балконов, фактической жилой площади Объекта, фактической площади комнат, помещений вспомогательного использования и неотапливаемых помещений изменение цены договора не влечет в случае если эти изменения не повлекли изменения общей фактической площади Объекта с учетом лоджий/балконов без понижающего коэффициента.

Цена договора после завершения строительства Дома на момент передачи Застройщиком Дольщику Объекта при увеличении или уменьшении общей фактической площади Объекта с учетом лоджий/балконов без понижающих коэффициентов менее чем на **3 квадратных метра** определяется как произведение общей фактической площади Объекта с учетом лоджий/балконов без понижающих коэффициентов на стоимость одного квадратного метра общей фактической площади Объекта с учетом лоджий/балконов без понижающего коэффициента. При этом стоимость одного квадратного метра общей фактической площади Объекта с учетом лоджий/балконов без понижающего коэффициента определяется путем деления цены договора, указанной в первом абзаце настоящего пункта) на общую фактическую площадь с учетом лоджий/балконов без понижающего коэффициента.

Цена договора после завершения строительства Дома на момент передачи Застройщиком Дольщику Объекта при увеличении или уменьшении общей фактической площади Объекта с учетом

лоджий/балконов без понижающих коэффициентов более чем на **3 квадратных метра** определяется как произведение стоимости одного квадратного метра общей проектной площади с учетом лоджий/балконов без понижающего коэффициента, указанной в первом абзаце настоящего пункта, на общую фактическую площадь Объекта с учетом лоджий/балконов без применения понижающих коэффициентов.

Дольщик и Застройщик пришли к согласию, что изменение цены договора в связи с увеличением или уменьшением общей фактической площади Объекта с учетом лоджий/балконов без понижающих коэффициентов более чем на 3 квадратных метра производится путем подписания акта приема-передачи Объекта с элементами дополнительного соглашения в части цены договора и государственной регистрации Дольщиком права собственности на Объект.

#### 4.2. Порядок оплаты настоящего договора:

4.2.1. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №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 Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Депонент: Дольщик;

Бенефициар: Застройщик - ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТОР»;

Банк Эскроу-агент: Банк ВТБ (ПАО) (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»): генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, г.Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, д.11, лит.А; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 3010181070000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты [Schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ru), номер телефона: +7 495 960 2424;

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, в порядке, предусмотренном в п. 4.2.3 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

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.

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 Дольщик (Депонент), ни Застройщик (Бенефициар) не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Реквизиты расчетного счета Застройщика (Бенефициара), на который Банк (Эскроу-агент) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу, указаны в разделе 13 настоящего договора.

4.2.2. Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) предлагают (адресуют оферту) Банку (Эскроу-агенту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на Общих и Индивидуальных условиях договора счета, размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru).

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

Застройщик (Бенефициар) поручает (предоставляет полномочия) Дольщику (Депоненту) передать Банку (Эскроу агенту) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета эскроу.

4.2.3. Оплата суммы, указанной в настоящем пункте, производится с использованием счета эскроу, открытого на имя Депонента (Дольщика) в уполномоченном банке (эскроу-агенте) в течение 3-х (трех) рабочих дней после 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»):

- сумма в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек оплачивается Дольщиком Застройщику за счет собственных средств,  
- сумма в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек оплачивается Дольщиком за счет кредитных средств, предоставляемых Дольщику по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_ года, заключенному между Акционерным коммерческим Банком «АК БАРС» (публичное акционерное общество) (далее – «Банк») и Дольщиком в г. \_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Кредитный договор»). Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Указанный аккредитив должен быть открыт и оплачен Дольщиком в Банке, в срок не позднее 5 (Пяти) 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 ипотеки объекта недвижимости в пользу Банка и определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива.

Исполняющий банк и банк-эмитент: Банк.

Получатель средств: счет эскроу, открытый в соответствии с условиями настоящего договора.

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 случае если в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора Дольщик 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.

Срок перечисления денежных средств на счет эскроу в счет оплаты Цены договора в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Банком от Дольщика/Застройщика информации о государственной регистрации Договора и ипотеки в силу закона в пользу Банка.

4.2.3. С момента государственной регистрации настоящего договора и до государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект, право требования Объекта находится в залоге у Банка в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору, указанному в п.4.2.3 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 требований в пользу Застройщика не возникает. Уступка права требования возможна с письменного согласия Банка. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

С момента государственной регистрации права собственности Дольщиком на Объект недвижимости, он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-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 Банк, залогодателем – Дольщик.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переоборудование Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

#### **Используется при перечислении МСК как первоначального взноса**

4.2.4. Сумма в размере \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ копеек используемая в качестве части первоначального взноса, предоставляется Заемщику из средств федерального бюджета в качестве социальной выплаты в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» по государственному сертификату Серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выданного Государственным учреждением – Управление Пенсионного фонда Российской Федерации в г. Набережные Челны Республики Татарстан (межрайнное), дата выдачи: \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .20\_\_ года, путем перечисления денежных средств на счет эскроу.

Указанные денежные средства перечисляются в течение 75 (семидесяти пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего договора на счет эскроу, открытый на имя депонента (Дольщика).

В случае перечисления денежных средств Территориальным органом Пенсионного Фонда РФ на счет эскроу в меньшем размере, чем указано в данном пункте настоящего договора, Дольщик обязан произвести доплату денежной суммы составляющей разницу между Ценой, указанной в п.4.1 договора и фактически поступившей на счет эскроу суммой денежных средств по настоящему договору в срок, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты поступления от Застройщика соответствующего письменного требования о производстве доплаты.

4.3. Перечисление денежных средств в счет оплаты цены договора осуществляется после государственной регистрации настоящего договора, а также государственной регистрации залога прав требования Дольщика в силу закона в пользу Банка на счет эскроу, открытый на имя депонента (Дольщика).

Днем оплаты в рамках настоящего договора признается день внесения наличных денежных средств на счет эскроу, либо в кредитную организацию, либо платежному агенту, осуществляющему деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковскому платежному агенту (субагенту), осуществляющему деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности для их безналичного перечисления на счет эскроу.

В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты цены договора, указанной в п. 4.1. настоящего договора, более чем на два месяца Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

4.4. Общая фактическая площадь Объекта с учетом лоджий/балконов без понижающих коэффициентов определяется после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома АО «Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан» (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 общей проектной площадью Объекта с учетом лоджий/балконов без понижающих коэффициентов на момент заключения настоящего договора и общей фактической площадью Объекта с учетом лоджий/балконов без понижающих коэффициентов после завершения строительства Дома и Объекта.

При увеличении общей фактической площади Объекта с учетом лоджий/балконов без понижающих коэффициентов, подтвержденной замерами АО «Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан» (или иной специализированной организацией на усмотрение Застройщика) более чем на **3 квадратных метра** по сравнению с общей проектной площадью Объекта с учетом лоджий/балконов без понижающих коэффициентов, указанной в п.2.1 настоящего договора, Дольщик обязан не позднее 30 дней со дня уведомления его Застройщиком о таком увеличении оплатить в соответствии с п. 4.1. настоящего договора разницу между ценой договора на момент подписания и ценой договора после завершения строительства Дома на момент передачи Застройщиком Дольщику Объекта. Дольщик приобретает право на получение в собственность Объекта с момента оплаты цены Договора в полном размере с учетом увеличения общей фактической площади Объекта с учетом лоджий/балконов без понижающих коэффициентов.

При уменьшении общей фактической площади Объекта с учетом лоджий/балконов без понижающих коэффициентов, подтвержденной замерами АО «Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан» (или иной специализированной организацией на усмотрение Застройщика) более чем на **3 квадратных метра** по сравнению с общей проектной площадью Объекта с учетом лоджий/балконов без понижающих коэффициентов, указанной в п.2.1 настоящего договора, Застройщик обязан в течение 90 дней с момента обращения Дольщика с заявлением о возврате излишне уплаченных денежных средств, возратить Дольщику в соответствии с п. 4.1. настоящего договора разницу между ценой договора на момент подписания и ценой договора после завершения строительства Дома на момент передачи Застройщиком Дольщику Объекта. Застройщик вправе не осуществлять возврат денежных средств до получения заявления от Дольщика с указанием счета для перечисления денежных средств. На указанные денежные средства проценты за пользование денежными средствами до истечения срока возврата, указанного в настоящем пункте, не начисляются.

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

## 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 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 долевого строительства, входящего в состав Дома.

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

## **6. Передача Объекта**

6.1. 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 цены договора, установленной настоящим договором, в сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего договора, и/или дополнительными соглашениями, и/или актом приема-передачи Объекта.

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 трех месяцев 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 или электронных писем уведомлений по телефонам и адресу электронной почты, 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 в третьем разделе 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.

6.8. При уклонении Дольщика или при необоснованном отказе от принятия Объекта в предусмотренный настоящим договором срок Застройщик вправе в порядке, установленном действующим законодательством, составить 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 оформления одностороннего акта, 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 подписания акта приема-передачи Объекта 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 имеет право привлекать третьих лиц для достижения целей настоящего договора.

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

7.1.3. 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.

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.

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

7.1.5. Застройщик имеет право: без согласования с Дольщиком образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.2. 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. 1.2. Договора, в порядке, соответствующем законодательству РФ. Дольщик 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 Дольщика, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у Дольщиков в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.2. Права и обязанности Дольщика:

7.2.1. Дольщик обязуется оплатить цену договора 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. 7.1.3 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.

Стороны определили, что разумным сроком в целях безвозмездного устранения недостатков является 3 (три) календарных месяца с момента получения Застройщиком от Дольщика требования об устранении недостатков.

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 ввода Дома в эксплуатацию заключить с эксплуатирующей организацией Договоры на предоставление жилищно-коммунальных услуг.

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 участнику долевого строительства 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.

В случае уступки Дольщиком (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. 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 ее получения.

8.8. Обо всех изменениях платежных, почтовых и иных реквизитов, за исключение реквизитов, размещенных в открытых официальных источниках (ЕГРЮЛ), Стороны обязаны извещать друг друга (в течение двух рабочих дней). Все извещения Дольщика Застройщик производит по адресам и телефонам, указанным 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 2-х идентичных экземпляров, имеющих равную юридическую силу.

## **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 оплаты в полном объеме цены договора в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта.

## **10. Государственная регистрация.**

10.1. Настоящий договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом 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 дополнительных соглашений к настоящему Договору в Управлении 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 пяти лет, а в части персональных данных, содержащихся в документах и на иных носителях информации, срок хранения которых по действующему законодательству превышает пять 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 по следующему адресу: 423831, Республика Татарстан, город Набережные Челны, улица Пушкина, дом 5, 1 этаж, офис 3.

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 имеет право потребовать от Дольщика компенсации понесенных Застройщиком затрат, связанных с регистрацией настоящего договора, а также иных убытков, возникших в связи с неисполнением Дольщиком обязательств.

12.4. Дольщик, подписанием настоящего договора, в порядке ст.18 Федерального закона «О рекламе» №38-ФЗ от 13.03.2006 года и ст.44.1 Федерального закона «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**

\_\_\_\_\_ 19\_\_ года рождения  
место рождения: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ г.  
паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г.  
\_\_\_\_\_ г.  
код подразделения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
адрес регистрации: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ г.  
почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ г.  
ИНН \_\_\_\_\_  
контактный телефон: \_\_\_\_\_,  
дополнит. контактн. тел. \_\_\_\_\_,  
эл.почта \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Застройщик**

**Общество с ограниченной ответственностью  
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ИНВЕСТОР»**

Зарегистрировано по адресу: 423800, Республика Татарстан, г. Набережные Челны, пр. Набережночелнинский, д. 5а, пом. 10.  
Фактический адрес: 423807, Республика Татарстан, г.Набережные Челны, пр-кт Набережночелнинский, д.5а, пом.10  
ОГРН 1151650012854  
ИНН 1650312785, КПП 165001001  
р/с 40702810126240001655,  
к/с 30101810145250000411 филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г.Москве, БИК 044525411  
Тел. 8 (8552) 33-33-83

\_\_\_\_\_  
М.П.