

ДОГОВОР № __
участия в долевом строительстве нежилого здания

г. Набережные Челны

«__» _____ 202_ г.

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

1. Предмет договора.

1.1. Предметом настоящего договора является порядок и условия участия Дольщика в строительстве **подземного паркинга в многоэтажной жилой застройке в 34 микрорайоне** г.Набережные Челны на земельном участке по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул.Раскольникова зем.уч.5 (далее – Здание), с последующим предоставлением после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дольщику машино-места в указанном Здании, именуемые(ого) в дальнейшем «Объект», в состоянии и с характеристиками, указанными ниже во втором разделе настоящего договора.

Краткая справочная информация об Объекте:		
Адрес Здания	Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул.Раскольникова зем.уч.5	П.1.1, п.1.2 договора
Наименование Здания	Подземный паркинг в 34 микрорайоне	
Номер машино-места		П.2.1 договора
Этаж		П.2.1 договора
Общая проектная площадь	кв.м.	П.2.1 договора
Цена Объекта	руб.	П.4.1 договора

1.2. Земельный участок, на котором осуществляется строительство Здания, предоставлен Застройщику на основании Договора аренды земельного участка № 7181-А3 от 22.05.2023г. заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СОВРЕМЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО» и Исполнительным комитетом муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Татарстан 29.05.2023 года, запись о регистрации аренды 16:52:040101:9137-16/136/2023-1). Земельный участок имеет следующие характеристики:

- кадастровый номер – 16:52:040101:9137;
- адрес местонахождения: Республика Татарстан, городской округ город Набережные Челны, г. Набережные Челны, ул. Раскольникова з/у 5;
- площадь участка: 40 000 (сорок тысяч) кв.м.;
- разрешенное использование земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная 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 Публичного акционерного общества «Сбербанк России» в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору ипотеки.

На момент заключения настоящего Договора в отношении Объекта долевого строительства отсутствуют иные обременения, кроме указанных в настоящем Договоре.

1.4. Застройщик осуществляет строительство в соответствии с разрешением на строительство RU16302000-207-2023 от «20» июня 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. С проектной документацией на Здание Дольщик вправе ознакомиться по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, пр. Набережночелнинский, д.5а, офис 10, Производственно-технический отдел.

1.7. 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>.

1.8. 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:

- нежилое помещение -машино-место;
- номер - ____ (_____);
- ____ этаж;
- общая проектная площадь— ____ кв.м.

Общая проектная площадь машино-места определяется по центру линии разметки, нанесенной на полу.

План этажа подземного паркинга с указанием приобретаемого машино-места – Приложение №1 к настоящему договору.

Проектная площадь Объекта определяется согласно проектной документации на Здание.

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 не является существенным изменением качественной характеристики Объекта, а также существенным изменением условий настоящего договора, в том числе цены договора.

2.2. Основные характеристики Здания:

- назначение- нежилое;
- вид –здание;
- количество подъездов – 1;
- подземный паркинг, количество этажей под землей– 1,
- общая площадь здания – 6120,9 кв.м.;
- материал наружных стен и каркас объекта – с монолитным и сборно-монолитным, железобетонным каркасом и стенами из монолитного железобетона;
- материал перекрытий – сборно-монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – не нормируется;
- класс сейсмостойкости – 5.

Условный номер объекта долевого строительства в соответствии с Проектной декларацией - 53946.

На момент заключения договора Здание находится на стадии незавершенного строительства.

2.3. Сторонами согласовано, что Застройщик имеет право вносить в проектную документацию на Здание изменения и дополнения, в результате которых могут быть изменены конструктивные решения, при условии сохранения указанных в настоящем договоре индивидуальных характеристик Объекта. Стороны пришли к согласию, что такие изменения не являются существенными изменениями Объекта.

2.4. Объект приобретается Дольщиком в следующих долях: _____
_____. Указанный Объект по завершению строительства подлежит оформлению в общую долевую собственность в соответствии с долями, установленными настоящим пунктом договора.

3. Сроки передачи Объекта и завершения строительства.

3.1 Планируемый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию – до 01 июля 2024 года;

Застройщик имеет право в одностороннем порядке, но не более чем один раз за весь срок строительства Здания изменить срок окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию, указанный в настоящем пункте договора. Срок может быть продлен не более чем на 6 (шесть) месяцев. Уведомление о продлении срока окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию публикуется Застройщиком в Проектной декларации (путем внесения изменений), размещенной по адресу, указанному в пункте 1.7. настоящего договора, и считается надлежащим уведомлением Дольщика о продлении сроков строительства Объекта и получении

разрешения на ввод в эксплуатацию. Дольщик согласен с тем, что дополнительное уведомление путем письменного извещения в данном случае Застройщик не производит.

3.2 Срок передачи Застройщиком Объекта Дольщику – в течение **3-х (трех)** месяцев с момента получения разрешения на ввод 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 и при условии полной оплаты Дольщиком цены договора.

3.3 В случае если строительство Объекта 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 00 копеек.

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, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) 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:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900- для мобильных, 8-800-555-55-50 для мобильных и городских.

Депонент: Дольщик;

Бенефициар: Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СОВРЕМЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО»;

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 может превышать более чем на 6 (шесть) 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 ПАО Сбербанк (Эскроу-агенту) 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 ПАО Сбербанк (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) ПАО Сбербанк (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 ПАО Сбербанк счета эскроу на имя Депонента.

Застройщик (Бенефициар) поручает (предоставляет полномочия) Дольщику (Депоненту) передать ПАО Сбербанк Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в

установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета эскроу.

ВАРИАНТ БЕЗ РАССРОЧКИ

4.2.3. Оплата цены настоящего договора производится с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (Дольщика) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный», (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО).

Указанный номинальный счет должен быть открыт Дольщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, для внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке Застройщика в размере 100,00 (Сто и 00/100) процентов Цены Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора 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. Расходы по использованию Номинального счета несет Дольщик.

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

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Дольщика в уполномоченном банке в счет оплаты цены осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора.

Срок оплаты цены договора, указанной в п.4.1 настоящего договора, на счет эскроу - в течение 6 (шести) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

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

ВАРИАНТ С РАССРОЧКОЙ

4.2.3. Оплата цены настоящего договора производится с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (Дольщика) в уполномоченном банке (эскроу-агенте) **после государственной регистрации настоящего договора с рассрочкой платежа на 60 (шестьдесят) месяцев, размер ежемесячной выплаты составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (59 платежей), и последний 60 ежемесячный платеж в размере _____ (_____) рублей 00 копеек.**

Первый взнос Покупатель производит в день подписания настоящего договора (либо до **какого числа**) и каждый последующий месяц до 10 числа, окончательный расчет должен быть произведен до 10 _____ 202_ года. Покупатель вносит ежемесячный платеж путем перечисления денежных средств на счет эскроу.

Дольщик вправе досрочно исполнить обязательства по оплате суммы, указанной в п.4.2.3. настоящего договора.

4.2.4. После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию, Дольщик обязан будет производить все ежемесячные платежи на расчетный счет Застройщика.

4.2.5. В случае нарушения Дольщиком срока внесения любого платежа, указанного в п. 4.2.3, настоящего договора, более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения любого платежа, указанного в п. 4.2.3 настоящего договора, в течение более чем два месяца Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

До полной оплаты цены договора право требования Объекта, указанного в п. 2.1. настоящего договора, в соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ находится в залоге у Застройщика. Соответственно, в случае регистрации права собственности за Дольщиком после ввода Здания в эксплуатацию Объект будет находиться в залоге у Застройщика.

4.3. 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.

4.4. Общая фактическая площадь Объекта определяется после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания АО «Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан» (или иной специализированной организацией на усмотрение Застройщика) на основании замеров в построенном здании, с использованием методик, применяемых данной организацией.

Сторонами согласовано, что по результатам завершения строительства Здания, возможна разница между общей проектной площадью Объекта на момент заключения настоящего договора и общей фактической площадью Объекта после завершения строительства Здания и Объекта.

При увеличении общей фактической площади Объекта, подтвержденной замерами АО «Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан» (или иной специализированной организацией на усмотрение Застройщика) более чем на **2,5 квадратных метра** по сравнению с общей проектной площадью Объекта, 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 Здания 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.

При уменьшении общей фактической площади Объекта, подтвержденной замерами АО «Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан» (или иной специализированной организацией на усмотрение Застройщика) более чем на **2,5 квадратных метра** по сравнению с общей проектной площадью Объекта, 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 Здания 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) Здания, составляет пять лет с момента подписания акта приемки-передачи Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта и (или) Здания, составляет три года с момента подписания первого акта приемки-передачи Объекта долевого строительства, входящего в состав Здания.

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

6. Передача Объекта.

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

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

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

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

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

Для проведения приема-передачи Объекта Застройщик в течение двух месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания извещает Дольщика о завершении строительства Здания 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 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 Здания 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 трехдневный срок Застройщик по истечении двух месяцев со дня начала срока передачи Объекта, оформляет односторонний акт о передаче Объекта Дольщику. При этом риск случайной гибели Объекта переходит к Дольщику со дня составления одностороннего акта.

6.9. С момента подписания передаточного акта (либо в случае непринятия Объекта в установленный договором срок – с момента оформления одностороннего акта в соответствии с п.6.8. настоящего договора), Дольщик самостоятельно и за собственный счет несет расходы, связанные с эксплуатацией Объекта и доли в общем имуществе Здания, 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 нежилого здания. В случае нарушения указанного условия либо причинения ущерба Объекту и его принадлежностям Дольщик обязан привести имущество в первоначальное состояние за счет собственных средств.

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

6.12. Помещения Здания, не являющиеся частями и предназначенные для обслуживания более одного помещения в объекте недвижимости, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения земельный участок, на котором расположено данное здание, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания объекты, расположенные на указанном земельном участке, принадлежат Дольщику на праве общей долевой собственности на общее имущество в здании 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 нежилом здании 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. В случае просрочки Дольщиком внесения платежа сроком более чем на два месяца Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

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

7.1.4. Застройщик обязан передать Дольщику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего договора, проектной документации и градостроительных регламентов. Качество

Объекта считается соответствующим при условии, что в Объекте присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в п.2.3 настоящего Договора.

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

7.1.6. Застройщик имеет право: 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. 7.1.4 настоящего договора.

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

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

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.

В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Дольщиком разумный срок, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

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

- 1) виновного неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный договором срок;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.1.4. настоящего договора;
- 3) существенного, нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7.2.6. Дольщик обязуется после сдачи Здания в эксплуатацию заключить с эксплуатирующей организацией Договоры на предоставление услуг по управлению нежилыми помещениями.

7.2.7. Дольщик гарантирует, что на момент подписания настоящего договора в отношении него не возбуждена процедура банкротства, он не признан судом банкротом, судом не принято заявление о признании банкротом, не введена процедура банкротства и заключение настоящего договора производится им не в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, не имеет признаков банкротства, неплатежеспособности и (или) признаков недостаточности имущества, отсутствуют обстоятельства, позволяющие оспорить настоящий Договор по основаниям, установленным Федеральным законом №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" от 26 октября 2002 года.

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

8. Срок действия договора, порядок его изменения и прекращения.

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

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

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

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

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

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

В случае уступки Дольщиком (Депонентом) прав требований по договору участия в долевом строительстве иному лицу – новому Дольщику (Новому депоненту), новый Дольщик (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 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 немедленно (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, которые выдаются сторонам.

9. Исполнение обязательств по договору.

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

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

10. Государственная регистрация.

10.1. Настоящий договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном 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.

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, почтовый адрес, номера рабочего и мобильного телефонов, адрес электронной почты, биометрические персональные данные, идентификационный номер налогоплательщика, 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 заключение и исполнение, 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 Застройщиком 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 5 (пяти) лет со дня прекращения отношений с Застройщиком, 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 РФ. Настоящее согласие может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика 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 ФЗ «О рекламе» №38-ФЗ от 13.03.2006 года и ст.44.1 ФЗ «О связи» №126-ФЗ от 07.07.2003 года, дает свое согласие на получение от Застройщика и иных юридических лиц, взаимосвязанных с Застройщиком (в том числе имеющих единых с Застройщиком конечных бенефициаров) смс и иных сообщений на телефоны и сообщений на электронную почту, указанные в настоящем договоре, содержащих следующую информацию:

- информация об исполнении договора участия в долевом строительстве, в том числе необходимости приемки приобретаемого Дольщиком помещения;

- информация, в том числе рекламного характера, об объектах строительства, реализации машино-мест 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: _____
_____ паспорт _____ выдан _____._____._____. г.
_____ код подразделения _____ - _____
адрес регистрации: _____
_____ почтовый адрес: _____
_____ ИНН _____
контактный телефон: _____,
дополнит. контактн. тел. _____,
эл.почта _____
_____/_____

Застройщик
Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«СОВРЕМЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО»
Зарегистрировано по адресу: 423570, Республика Татарстан, Нижнекамский район, г.Нижнекамск, ул.Чистопольская, зд.3А, 4 этаж офис 11
ОГРН 1131650011790,
ИНН 1650266930, КПП 165101001
р/с 40702810162000055039,
Доп.офис №8610/0150 СБ РФ Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк,
к/с 30101810600000000603,
БИК 049205603
Тел. 8 (8552) 33-33-83

Директор

М.П.