

ДОГОВОР № ___/_____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

РТ, город Набережные Челны

« ___ » _____ 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Авангард-Ч», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Федоткиной Любови Николаевны**, действующей на основании Устава, с одной стороны,
и гражданин Российской Федерации _____, дата рождения _____, место рождения _____, СНИЛС _____, паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Застройщик (Бенефициар) – Общество с ограниченной ответственностью «*Специализированный застройщик «Авангард-Ч»*», имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного жилого дома.

Земельный участок - земельный участок по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул.Шамякина Усманова, 33 микрорайон, принадлежащий Застройщику на праве **собственности**, кадастровый номер 16:52:040201:2918, площадью 2610 (Две тысячи шестьсот десять) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - под *многоэтажную жилую застройку*, на котором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом.

Жилой дом – Многоэтажный жилой дом, в состав которого будет входить Объект долевого строительства на Земельном участке площадью 2610 (Две тысячи шестьсот десять) кв. м., кадастровый номер 16:52:040201:2918, по строительному адресу: РФ, Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул.Шамякина Усманова, 33 микрорайон, блок Б (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

Объект долевого строительства/ Объект/Квартира – жилое (квартира) или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома

Участники (Депоненты) – граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Объекта, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте.

Общая приведенная площадь Объекта /проектная площадь– сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для балконов - 0,3, для лоджий- 0,5. Понятие Общая приведенная площадь Объекта/Проектная площадь вводится для расчета первоначальной Цены Договора.

Приведенная фактическая площадь Объекта /фактическая площадь – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по

тексту – «обмеры»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для балконов - 0,3, для лоджий- 0,5. Понятие Приведенная фактическая площадь Объекта /фактическая площадь вводится для определения окончательной Цены Договора.

Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов Застройщиком на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства. В случае увеличения суммы затрат на строительство, Цена договора увеличению не подлежит. Цена договора рассчитывается как произведение проектной площади Объекта долевого строительства и цены одного квадратного метра Объекта долевого строительства.

Акт приема-передачи – передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, подписываемый сторонами. В передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся Объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

Договор счета эскроу - трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Участником долевого строительства (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу - агентом на имя Участника долевого строительства Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

Депонируемая сумма /Депонированная сумма – денежные средства, перечисляемые/ перечисленные Участником на Счет эскроу в счет уплаты Цены договора в целях передачи таких средств Уполномоченным Банком Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

Счет эскроу (Эскроу-счет) - специальный банковский счет эскроу, открываемый Уполномоченным Банком на имя Участника для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

Уполномоченный Банк (Эскроу-агент) по настоящему Договору – ПАО СБЕРБАНК РОССИИ.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 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» (далее по тексту – **«Закон о Долевом Участии»**).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав») и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации Договора Стороны несут самостоятельно в равных долях.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

- Разрешения на строительство № RU16302000-170-2021 от 08.07.2021 г., выдано Исполнительным комитетом Муниципального образования г. Набережные Челны.
- Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 16:52:040201:2918-16/022/2020-3 от 09 сентября 2020г. за Застройщиком права собственности на Земельный участок.
- Опубликованного и размещенного в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) Проектной декларации.

2.4. Участник подтверждает, что до подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией Объекта, получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства, в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, условиях эксплуатации, в том числе: о местоположении строящегося Объекта с учетом окружающей обстановки; о технических зонах инженерных и транспортных коммуникаций, о водоохраных и иных зонах, расположенных в границах земельного участка, иных прилегающих к Объекту территорий, а также об объектах (зданиях, строениях, сооружениях), являющихся источниками воздействия на среду обитания и режимах, обеспечивающих уменьшение такого воздействия, сведения о составе и месте расположения общего имущества и иной информации об Объекте, включая информацию о потребительских свойствах Объекта.

Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в пункте 2 настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже, согласован Сторонами и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома. Участник обязуется самостоятельно знакомиться с ними в проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.3. У участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

3.4. Характеристики, площади и номер Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после проведения инвентаризации органами государственной технической инвентаризации и учета недвижимого имущества.

3.5. Стороны признают, что после завершения строительства многоквартирного дома сумма фактических значений общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии, балконов, определяемых по результатам государственной технической инвентаризации, может отличаться от проектной площади Объекта долевого строительства

3.6. Плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта – 4 квартал 2022 года.

3.7. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Объект долевого строительства не продан, не подарен и не отчужден иным способом, не заложен, не находится под запретом, арестом и на него нет каких-либо претензий со стороны третьих лиц.

4. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

4.1. Жилой дом из 1 блок-секции, с техническим подпольем (подвал) и чердаком. Техподполье предназначено для прокладки инженерных коммуникаций и размещения технических помещений: электрощитовая и водомерный узел. Общая площадь здания- 16 090,31 кв. м. Общая площадь жилых помещений- 9 929,97 кв. м. Всего этажей- 21. Количество жилых этажей - 18. Количество квартир- 219.

Наружные стены из сборного железобетонного каркаса и мелкоштучных каменных материалов (утеплитель, газобетонные блоки, и др.). Внутренние несущие стены- железобетонные панели. Перекрытие – многослойные ж/бетонные плиты. Перегородки– железобетонные панели, кирпич керамический, газобетонные блоки, и ПГП. Класс энергоэффективности: С+.

4.2. Индивидуальные характеристики Объекта:

Проектный № квартиры (жилое помещение)	этаж	кол-во комнат	жилая проектная площадь, кв.м.	общая проектная площадь квартиры без учета балкона(лоджии), кв. м.	общая проектная площадь квартиры с учетом балкона(лоджии), кв.м.

4.3. На момент заключения договора Объект находится на стадии незавершенного строительства.

4.4. Квартира сдается в предчистовой отделке. Проектной документацией на строительство Объекта предусмотрено проведение следующих работ:

- строительство наружных инженерных коммуникаций, 100% телефонизация квартир с вводом телефонного кабеля в дом до этажного щитка, Интернет, установка TV-антенн коллективного пользования, кабельного телевидения, радиостоек, установка металлической двери в подъезд с системой домофона;

- монтаж и диспетчеризация лифтов отечественного производства с огнестойкими дверями, устройство внутренних водосток, устройство чистых полов на лестничных и лифтовых площадках, этажных коридорах, чистовая отделка мест общего пользования, благоустройство двора жилого комплекса и придомовой территории;

- установка входной двери в квартиру, возведение внутренних перегородок, цементную стяжку, прокладка трубопроводов (стояков) холодного и горячего водоснабжения с установкой запорной арматуры и счетчиков, прокладка канализационных стояков, система отопления с радиаторами.

4.5. Перечень работ, предусмотренный п. 4.4. настоящего договора, не является окончательным, возможно проведение иных работ, необходимых для успешного завершения строительства.

5. РАСЧЁТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

5.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается. Цена Договора рассчитана посредством умножения общей проектной площади Объекта, указанной в п. 4.2 Договора, на стоимость одного квадратного метра. При этом, цена одного квадратного метра объекта долевого строительства составляет (_____) руб., является окончательной и изменению не подлежит.

5.2. Стороны договорились, что Цена договора подлежит дополнительному уточнению (корректировке) после получения Застройщиком данных технической инвентаризации Объекта, проведенной Бюро технической инвентаризации (далее – БТИ) г. Набережные Челны Республики Татарстан.

По соглашению Сторон и в соответствии п.2 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ Цена Договора, указанная в п.5.1. Договора, не подлежит корректировке в случае расхождения общей фактической площади Объекта долевого строительства, установленной по данным технической инвентаризации с общей проектной площадью, указанной в п.1.4. Договора, менее чем на 1,5 кв. м. в сторону увеличения либо уменьшения.

5.3. В случае увеличения фактической общей площади Квартиры по данным инвентаризации по сравнению с данными проектной документации более чем на 1,5 кв.м. , Участник обязуется оплатить Застройщику разницу, превышающую 1,5 кв.м. рассчитанную исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.5.1. Договора в течение десяти календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика.

В случае уменьшения фактической общей площади Квартиры по данным инвентаризации по сравнению с данными проектной документации более чем на 1,5 кв.м, Застройщик обязуется вернуть Участнику разницу, превышающую 1,5 кв.м, рассчитанную исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.5.1. Договора в течение десяти календарных дней с момента получения от Участника реквизитов для перечисления денежных средств.

5.4. В случае изменения Цены договора из-за расхождения проектной и фактической площади Объекта корректировка Цены договора и расчеты производятся без оформления дополнительного соглашения к Договору. Окончательная Цена Договора с учетом корректировки площадей указывается в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном в порядке, установленном разделом 9 настоящего Договора.

5.5. Оплата цены настоящего Договора, указанной в пункте 5.1 настоящего Договора, осуществляется Участником путем единовременного внесения платежа на счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на условиях, предусмотренных п. 5.5.1 настоящего Договора.

5.5.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк, место нахождения: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, КПП 775001001, к/с: 3010181040000000225 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525225, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank.ru, телефон: 900 – для мобильных телефонов; 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских телефонов) (далее – ПАО Сбербанк или «Эскроу агент»);

Почтовый адрес: Отделение «Банк Татарстан» № 8610

420012 г.Казань, ул.Бутлерова, д.44

БИК 049205603; ИНН 7707083893; КПП 165502001;

Депонент: _____ (ФИО Участника)

Бенефициар: «Специализированный застройщик «Авангард-Ч»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек;

Срок перечисления депонентом суммы депонирования - в течение 7 (семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Срок условного депонирования денежных средств - до 30.06.2023года, но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода Объекта в эксплуатацию;

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы - разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и сведения из органа регистрации прав, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма:

р/с 40702810562000032924,

к/с 30101810600000000603

в отделении «БАНК ТАТАРСТАН» №8610 ПАО Сбербанк, БИК 049205603

5.6. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г. за жилое помещение условный № _____, НДС не облагается».

5.7. Обязательства Участника по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу в уполномоченном банке.

5.8. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Участник обязуется:

6.1.1. Уплатить цену настоящего Договора в полном объеме, указанном в пунктах 5.1, 5.3 настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 5 настоящего Договора.

6.1.2. Принять Квартиру в срок, указанный в сообщении (уведомлении) Застройщика о готовности Квартиры, (в том числе, в случае досрочной передачи Квартиры).

6.1.3. С момента оформления Акта приема-передачи Квартиры нести расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг, а также иные расходы, связанные с обслуживанием Квартиры.

6.1.4. Предоставить Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе оплатить все государственные пошлины и сборы за регистрацию настоящего Договора, нотариальное оформление документов, необходимых для регистрации настоящего Договора.

После подписания Акта приема-передачи Квартиры предоставить в орган регистрации прав полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру, в том числе оплатить государственную пошлину.

6.1.5. Не выполнять самовольного переустройства или перепланировки Квартиры.

6.1.6. С момента подписания Акта приема-передачи Участник обязан нести расходы по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных платежей в соответствии с пунктом 2 ст. 153 Жилищного Кодекса РФ.

6.2. Участник вправе:

6.2.1. В случае обнаружения недостатков Квартиры потребовать от Застройщика составления соответствующего Акта с определением в нем согласованных сроков устранения указанных недостатков. Указанное требование должно быть направлено Застройщику в письменной форме и содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на требования технических, градостроительных регламентов, иные обязательные требования, установленные нормативно-правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие.

6.2.2. Участник не имеет права отказываться от приёмки Объекта долевого строительства и подписания Акта приемки, за исключением случаев наличия в нем существенных недостатков, которые не могут быть устранены Застройщиком и исключают использование Объекта, как жилое помещение.

6.3. Застройщик обязуется:

6.3.1. Обеспечить своевременное строительство и передачу Объекта Участнику.

6.3.2. Направить Участнику сообщение (уведомление) о готовности Квартиры и о сроке ее передачи.

6.3.3. В установленные настоящим Договором сроки передать Участнику Квартиру по Акту приема-передачи. Застройщик несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры до момента оформления Акта приема-передачи.

6.3.4. Нести расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг, а также иные расходы, связанные с обслуживанием Квартиры, до оформления Акта приема-передачи Квартиры.

6.4. Застройщик вправе:

6.4.1. Требовать от Участника надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и не передавать Квартиру Участнику до оплаты цены настоящего Договора в полном объеме.

6.4.2. Досрочно исполнить обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику, но не ранее ввода Объекта в эксплуатацию.

6.4.3. При неявке Участника для приемки Квартиры в срок, установленный настоящим Договором, при отказе и (или) уклонении Участника от приемки Квартиры Застройщик вправе в срок, указанный в п. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», оформить односторонний Акт приема-передачи Квартиры. При этом с момента оформления указанного одностороннего Акта приема-передачи Квартиры на Участника переходит риск случайной гибели и (или) повреждения Квартиры, бремя содержания Квартиры, в том числе возлагаются расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг.

6.4.4. Внести изменения и дополнения в проектную документацию, иную исходно-разрешительную документацию по строительству Объекта в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а Участник соглашается и принимает во внимание, что такие изменения могут быть внесены, и обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые будут официально публиковаться Застройщиком в проектной декларации и иной документации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае нарушения Застройщиком по его вине срока передачи Квартиры, Застройщик уплачивает Участнику проценты в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартиры Участнику вследствие уклонения Участника от приемки Квартиры, Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени).

7.3. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств, предусмотренных п. 6.1.1 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае нарушения Участником срока внесения платежа, указанного в п. 5.1. настоящего Договора, более чем на два месяца или нарушения Участником обязанности предусмотренной п. 6.1.2. настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10% от цены настоящего Договора, указанной в п. 5.1 настоящего Договора.

7.4. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника перед третьими лицами. Участник не вправе без предварительного письменного согласия Застройщика осуществлять уступку иному лицу права (требования) по неустойке (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Квартиры, срока устранения недостатков, штрафа в соответствии с Законом РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей», процентов за пользование денежными средствами Участника, а также любых иных неустоек отдельно от основного права требования к Застройщику о передаче Квартиры).

7.5. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае нарушения сроков внесения Участником платежей, указанных в пунктах 5.1, 5.3 настоящего Договора, более чем на два месяца. В указанном случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику. Право Застройщика отказаться от

исполнения настоящего Договора не лишает Застройщика права обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора по тем же основаниям.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по любому основанию, договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч.8 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.7. Стороны не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств

7.8. Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: издания актов органов государственной власти, изменений законодательства, действий (бездействия) организаций-монополистов в сфере водо-тепло-электроснабжения.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Стороны признают, что Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта предъявляемым к нему требованиям, является свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента оформления Акта приема-передачи. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры и (или) Объекта, составляет 3 (три) года. Течение дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.3. Стороны признают, что в процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, а также отклонение осевых линий помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства и самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Такие изменения и отклонения признаются сторонами допустимыми и не являются нарушением настоящего договора.

8.4. В рамках настоящего договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

8.5. Участник не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в проектную документацию Объекта, в Объект и/или иные помещения, входящие в состав Объекта, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства, на целевое назначение Объекта долевого строительства, не привели к изменению общей приведенной площади Объекта долевого строительства более, чем на пять процентов в сторону уменьшения или увеличения.

9. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. В соответствии со статьей 190 Гражданского кодекса РФ срок передачи Квартиры определяется периодом времени и составляет не более 6 (Шесть) месяцев со дня ввода Объекта в эксплуатацию, но не ранее окончания взаиморасчетов, проводимых между Сторонами в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

9.2. При исполнении Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участник не вправе уклоняться от ее приемки. Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Квартиры Участнику досрочно, но не ранее даты ввода Объекта в эксплуатацию. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Участник не вправе уклоняться от ее приемки.

9.3. С момента передачи Квартиры к Участнику также переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в Объекте, пропорциональная размеру общей площади Квартиры (ст.ст. 36-38 Жилищного кодекса РФ).

9.4. По соглашению Сторон срок передачи Квартиры может быть изменен.

9.5. Передача Объекта долевого строительства (Квартиры) и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи. К Акту приема-передачи Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

9.6. Участник в срок, указанный в уведомлении, осуществляет осмотр Объекта долевого строительства, что фиксируется в Акте осмотра, который составляется с участием представителя Застройщика и при отсутствии существенных недостатков, подписывает Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

Застройщик осуществляет устранение недостатков в разумный срок, который составляет не менее 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения требования от Участника, соответствующего условиям п. 6.2.1 настоящего Договора. Участник не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены настоящего Договора и (или) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

9.7. При принятии Объекта долевого строительства Участник обязан заявить о всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки) и зафиксировать их в Акте осмотра Объекта долевого строительства. Участник не вправе ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Объекта долевого строительства и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте осмотра.

9.8. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если Участник получил уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости его принятия, но не явился для приемки в установленный срок, а также, в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре. Настоящий пункт применяется и при неявке Участника для повторной приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в Акте осмотра.

9.9. С момента подписания Акта приема-передачи до момента определения собственниками помещений способа управления многоквартирным домом оплата за содержание жилого помещения и коммунальные платежи вносятся Участником в следующем порядке:

9.9.1. В случае осуществления Застройщиком многоквартирным домом, плата за содержание жилого помещения и коммунальные платежи вносятся в кассу или на расчетный счет Застройщика согласно п.п. 7.3. п.7 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ.

9.9.2. В случае заключения Застройщиком договора на управление многоквартирным домом с управляющей компанией, плата за содержание жилого помещения и коммунальные платежи вносятся в кассу или на расчетный счет управляющей компании согласно подпункта 7.4. п.7 ст. 155 Жилищного Кодекса РФ.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. До полного исполнения Участником обязательств по оплате Цены договора, исчисленной исходя из приведенной (фактической) площади Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому Участнику возможна только при одновременном переводе долга на нового Участника, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве.

10.2. Уступка прав требований и перевод долга по Договору иному лицу в соответствии с ч. 2 статьи 382 ГК РФ и ст.11 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства при условии получения письменного согласия Застройщика на перевод долга на нового Участника.

10.3. Договор уступки права требования и перевода долга признается действительным, если он оформлен в виде письменного двустороннего соглашения о перемене стороны по договору между Участником и новым участником, содержащим резолюцию Застройщика о его согласии на заключение такого договора.

10.4. Договор уступки вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством.

Расходы по регистрации Договора уступки несет Участник и (или) новый Участник.

10.5. В случае Уступки права требования и перевода долга Участником, являющимся владельцем Эскроу-счета, права требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору Эскроу-счета, заключенному прежним Участником.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Стороны обязуются своевременно сообщать друг другу об изменении своего местонахождения (места жительства), реквизитов и/или почтовых адресов.

Застройщик информирует Участника об изменении своих данных путем публикации информационного сообщения на официальном сайте в сети Интернет.

При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования направляемые Сторонами друг другу по последнему известному адресу, считаются доставленными адресату.

11.2. Участник в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Участник уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Многоквартирным домом.

11.3. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются

Сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в судебном порядке.

11.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.5. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один - для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»

«Участник»

ООО СЗ «Авангард-Ч»

ОГРН 1161650057249

ИНН/КПП 1650329059 / 165001001,

Юридический адрес: 423800, РТ, г. Набережные
Челны, Мензелинский тракт, дом 68, офис 4,

р/с 40702810562000032924,

к/с 30101810600000000603

в отделении «БАНК ТАТАРСТАН»

№8610 ПАО Сбербанк,

БИК 049205603,

тел:

e-mail:

Директор _____ Федоткина Л.Н.

М.П.