

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Набережные Челны

« _____ » _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью Управление капитального строительства «Камгэсэнергострой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Петрова Альберта Николаевича, действующего на основании Устава, и _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок, с привлечением подрядчиков, построить многоквартирный жилой дом со всеми необходимыми для обеспечения данного дома инженерными сетями и коммуникациями, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства - Квартиру в этом доме – Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

1.2. Основные предварительные характеристики многоквартирного жилого дома, в котором располагается Объект долевого строительства:

вид: многоквартирный жилой дом;

назначение: жилое;

этажность: 10, этажей: 11 (из них 1 – техподполье);

общая площадь многоквартирного дома: 8405,3 кв.м;

материал наружных стен: силикатный кирпич;

материал поэтажных перекрытий: многопустотные ж/б плиты;

класс энергоэффективности дома: класс А, очень высокий;

класс сейсмостойкости: не указывается, т.к. сейсмичность площадки ниже 7 баллов.

1.3. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, обозначен на плане (Приложение №1) и представляет собой жилое помещение со следующими характеристиками (Приложение №2): квартира в жилом доме 21-04 по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны 21 мкр. жилой район «Замелекесье»

№ п/п	№ дома	№ квартиры	этаж	Строительный номер квартиры на этаже	Количество комнат	Жилая проектная площадь, кв.м.	Общая проектная площадь, кв.м	Общая проектная площадь, с лоджией кв.м.
1	21-04							

1.4. Право на строительство указанного жилого дома принадлежит Застройщику на основании Разрешения на строительство № RU16302000-90-2016 от 01.05.2016г. Права Застройщика на земельный участок под Объектом строительства принадлежит на основании договора аренды земельного участка от 16 апреля 2008 года № 948-АЗ, зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан 19 мая 2008г. за № 16-16-30/029/2008-479, доп. соглашением к договору от 28.02.2011г., зарегистрированного в Управлении Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан 05 апреля 2011г. за № 16-16-37/030/2011-221, а также дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 18.07.2011г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 03 августа 2011г. за № 16-16-32/036/2011-441.

1.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.6. Срок передачи Застройщиком, Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, устанавливается I квартал 2019 года. Заказчик-застройщик вправе, при

условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства, а Дольщик обязан принять поименованный в настоящем договоре объект долевого строительства.

1.7. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в г. Набережные Челны Республики Татарстан.

1.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

1.9. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

1.10. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена договора, на момент заключения составляет _____,00 (_____тысяч) рублей.

2.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по настоящему договору (цена договора), определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 10 (Десять) процентов.

Цена договора окончательная и изменению не подлежит при условии выполнения п.2.3. настоящего договора.

2.3. Уплата цены договора производится путем внесения на счет финансирования строительства Застройщика _____,00 (_____тысяч) рублей, в срок до _____ 2017года единовременно. Моментом исполнения обязательства по внесению денежных средств, считается момент поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Примечание: Порядок и сроки уплаты цены договора может отличаться при оплате с использованием собственных или кредитных средств или средств материнского капитала и других обстоятельств.

2.4. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв.м. по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить разницу Застройщику из расчета цены квадратного метра на дату ввода в эксплуатацию.

2.5. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв.м. по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется уплатить разницу Участнику долевого строительства из расчета цены квадратного метра на дату ввода в эксплуатацию.

2.6. Изменение площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

3.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, на цели, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, в соответствии с проектной декларацией.

3.1.4. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую

информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

3.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

3.1.6. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, и передаточный акт.

3.1.7. Расходы по государственной регистрации Договора, права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в г. Набережные Челны Республики Татарстан, а также расходы, связанные с оформлением технического паспорта Объекта несет Участник долевого строительства.

3.1.8. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором по акту приема-передачи, неотъемлемой частью которого является Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства.

3.1.9. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение (уведомление) о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности к передаче Объекта долевого строительства по акту приема-передачи по адресу: _____ или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку.

Кроме того, указанное уведомление может быть отправлено путем смс-оповещения на указанный в настоящем договоре Участником номер сотовой связи _____.

3.1.10. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной.

3.1.11. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Дольщику обеспечено:

залогом, возникающим с момента государственной регистрации данного Договора, права аренды земельного участка общей площадью 68382 кв.м. с кадастровым номером 16:52:02 06 08:29, расположенным по адресу: Республика Татарстан, г.Набережные Челны, район «Замелекесье» в 21 микрорайоне, предоставленного Застройщику для строительства Объекта долевого строительства и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект долевого строительства;

залогом Объекта долевого строительства, с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию до даты передачи данного Объекта долевого строительства Дольщику;

страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Генеральному договору № _____ от _____ 2017г. с _____.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору.

3.2.2. Участник долевого строительства не вправе вносить какие-либо изменения и усовершенствования в проектную планировку квартиры, лестничных клеток, общих коридоров, в части изменения системы отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения, внутреннего газопровода, перепланировку помещений, установку электропотребителей общей мощностью превышающей проектную. Переустройство и перепланировка квартиры после получения Участником долевого строительства по акту приема-передачи производится в соответствии с порядком, установленным жилищным законодательством. При нарушении требований настоящего пункта договора Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

3.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

3.2.4. Письменно известить Застройщика об изменении адреса указанного в п.3.1.9. настоящего договора и реквизитов, в течение 3 календарных дней с момента таких изменений. Ответственность за неисполнение настоящего пункта возлагается на Участника. Направление Застройщиком сообщений Участнику по указанному в договоре адресу будет считаться надлежащим извещением Участника.

3.2.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства.

3.2.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства.

3.2.7. Расходы по коммунальным платежам за переданную квартиру несет Участник долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Застройщик вправе:

4.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в Приложении №2 к настоящему Договору, на аналогичные по качеству без согласования с Участником при условии, что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику будет отвечать требованиям соответствующих технических регламентов, СНиПов и ГОСТов.

4.1.3. В случае уклонения или немотивированного отказа от приемки Объекта долевого строительства Участником более 7 рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Застройщик направляет в адрес Участника заказным письмом с описью вложения Акт приема-передачи, подписанный в одностороннем порядке.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего Акта приема-передачи, при условии получения Участником заказного письма с уведомлением, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об истечении срока его хранения, либо отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

4.2. Участник долевого строительства вправе:

4.2.1. Получить информацию о проекте строительства, ознакомиться с учредительными документами Застройщика и проектной декларацией в сети Интернет на сайте www.ukskamges.ru. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

4.2.2. Участник вправе предъявить Застройщику в письменной форме обоснованные требования об устранении недостатков, выявленных в течение гарантийных сроков. Для устранения заявленных Участником недостатков Застройщику предоставляется срок до 30 рабочих дней (с учетом времени для установления наличия и определения характера предъявленных в требовании недостатков). Указанный срок устранения недостатков считается согласованным сторонами по договору в соответствии с ч.6 ст7 Федерального Закона №214-ФЗ.

В случае возникновения необходимости Застройщик в одностороннем порядке может увеличить срок устранения недостатков до 60 рабочих дней путем письменного/ устного извещения участника (при сложности устранения недостатков: полная либо частичная замена инженерного и технологического оборудования, элементов отделки квартиры и прочее).

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после уплаты им Застройщику цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет новый Участник долевого строительства.

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в одностороннем порядке.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. Участнику долевого строительства, по инициативе которого расторгается Договор, подлежит возврату сумма, внесенная им в счет уплаты цены договора с удержанием суммы убытков, причиненных Застройщику в связи с расторжением договора (комиссия, уплаченная банку за перевод денежных средств, иные реальные понесенные Застройщиком расходы по договору).

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, СНиПов и ГОСТов, Приложению №1 к настоящему договору, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта, составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (к нему относятся любые элементы инженерных систем здания, расположенные в пределах Объекта долевого строительства, необходимые для его нормального использования по назначению, в том числе системы вентиляции воздуха, теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, канализации и т.д.) составляет 3 (три) года. Гарантийный срок исчисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

Гарантийный срок на отделочные работы и материалы составляет 2 года. В указанный срок не включаются гарантии на материалы и оборудование, срок гарантии которых определен заводом изготовителем в спецификациях, паспортах качества, а также в СНиП, ГОСТ, СП.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального (физического) износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, либо недостатки (дефекты) являются малозначительными и не препятствуют эксплуатации Объекта долевого строительства.

8. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

8.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более двух месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. При выходе законодательных актов органов власти и управления после заключения настоящего договора, регламентирующих условия участия в долевом строительстве объектов недвижимости, условия настоящего договора подлежат изменению.

9.3. 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.

9.4. В случае недостижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

9.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.6. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны, а третий экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в г. Набережные Челны Республики Татарстан.

9.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договора с лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного жилого дома, будет считаться конфиденциальной, не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.8. С момента подписания настоящего Договора все предыдущие договоренности и условия, касающиеся предмета данного договора, теряют силу.

9.9. До подписания настоящего Договора Участник с проектной декларацией и документацией ознакомлен.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Управление Капитального Строительства «Камгэсэнергострой»

Место нахождения и почтовый адрес: 423807, РТ, г. Набережные Челны, ул. Гидростроителей, дом 21, 3 этаж.

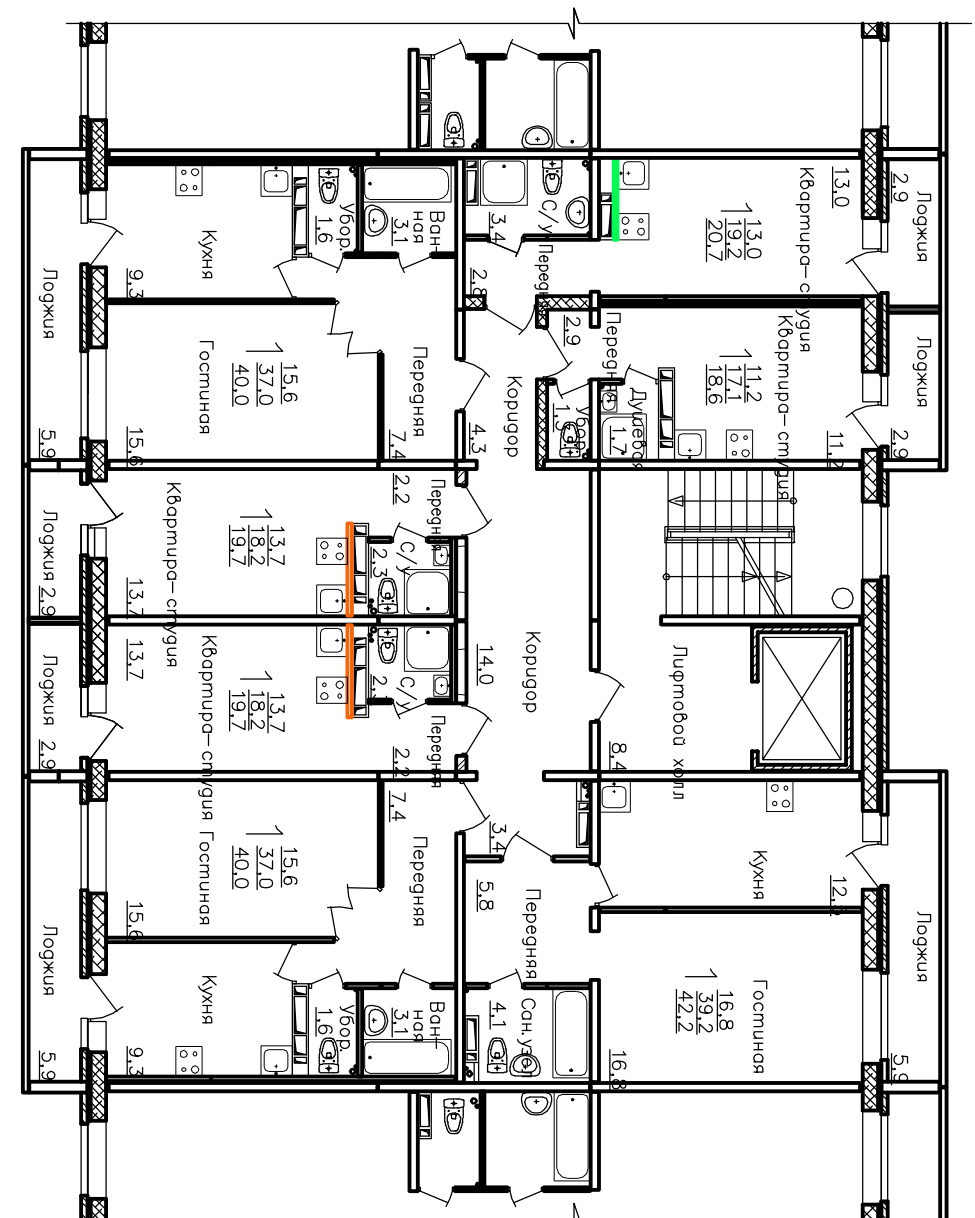
Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 16 № 002422348 от 08 декабря 2002 года, выдан Инспекцией МНС России по г. Набережные Челны Республики Татарстан, ОГРН 1021602026390, ИНН 1650026897, КПП 165001001, р/с 40702810162000026259, к/с 30101810600000000603 в Отделение Банк «Татарстан» №8610 ПАО Сбербанк, БИК 049205603

Генеральный директор _____ **А.Н. Петров**

Участник долевого строительства:

(Подпись)

План типового этажа.



План объекта долевого строительства (квартира №)
 Гостиная
 Спальня
 Передняя
 Кухня
 Ванная
 Уборная
 Балкон

Приложение №1 к договору
 участка в долевом строительстве
 № _____ " _____ " _____
 2017г.

Согласовано:
 Генеральный директор
 ООО УКС "Камгэсэнэргосстрой"

А.Н. Петров

15-77-391-001-КРЗ			
21 микрорайон жилого района "Замелекесве"			
г. Набережные Челны, РТ.			
Имя	Код. Уч. Лист	Номер	Подпись
Разработ.	Усманов		
ГИП	Казачен		
И.контр.	Казачка		
Жилой дом 21-04			Страниц
с нежилыми помещениями.			Лист
План типового этажа в осях 2-3			Листов
000 "Стройпроект"			

Ведомость отделки квартиры

№	Наименование	Вид материалов и оборудования
1.	Окна и балконные двери	деревянные (2-х камерный стеклопакет) ОДОСП по ГОСТ 24700-99
	Лоджии (балконы)	остекление –алюминиевые витражи по системе «СИАЛ»
2.	Двери:	
	межкомнатные	деревянные МДФ по ГОСТ 6629-88
	входная	металлическая по ГОСТ 31173-2003
3.	Полы:	
	жилые комнаты	линолеум по ГОСТ 18108-80
	коридоры	линолеум по ГОСТ 18108-80
	кухни	линолеум по ГОСТ 18108-80
	санузлы	плитка по ГОСТ 27180-2001
4.	Потолки:	
	в комнатах, кухне, санузлах	краска водно- дисперсная по ТУ 2388-010-40887906-03
5.	Стены:	
	жилые комнаты	обои по ГОСТ 6810-2002
	коридоры	обои по ГОСТ 6810-2002
	санузлы	краска водно-дисперсная по ТУ 2388-010-40887906-03
6.	Отопление:	
	стояки	Трубы полипропиленовые армированные ТУ2248-007-14504998-2012
	приборы отопления	радиаторы биметаллические «РИФАР»
7.	Сантехнические системы:	
	стояки канализации	трубы и фасонные части ТУ2248-010-14504968-2013
	ХВС подводка	открытая из полипропиленовых труб ТУ 2248-001-14504968-2008
	ГВС подводка	открытая из полипропиленовых труб ТУ2248-005-14504968-2010
	канализация отводные трубопроводы	открытая из труб и фасонных частей полипропиленовые ТУ2248-017-7023139-2006
8.	Сантехническое оборудование:	
	унитаз (гарантия 1год)	фаянс по ТУ 5759-001-13307668-2015
	ванна (гарантия 1,5 года)	стальная по ТУ 4941-118-05757713-2012, ТУ14-118-331- 2010
	умывальник (гарантия 1,5 года)	фаянс на кронштейнах по ГОСТ 15167-93
9.	Плита электрическая плита газовая	отечественная «Дарина» 2-х комфорочная отечественная «Дарина» 4-х комфорочная
10.	Электротехнические и слаботочные устройства:	отечественные
	электропроводка	скрытая/ кабель- канал ГОСТ 31996-2012, 31565-2012
11.	Счетчики:	
	горячая вода	СГВ 15 «БЕТАР»
	холодная вода	СГВ 15 «БЕТАР»
	э/энергию	марка Меркурий 200.02 в квартирных щитках

Ознакомлен:

Участник долевого строительства _____