

Договор участия в долевом строительстве № _____

Город Набережные Челны

«_____» _____ года

Общество с ограниченной ответственностью Научно-производственный центр «Нефтехимэнергоснаб», (ИНН 1650072572/165001001) именуемый в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Утешева Рашида Шекяровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, заключили настоящий договор (далее по тексту также – Договор) о нижеследующем:

Определения и толкования:

В настоящем Договоре все нижеследующие слова и выражения будут иметь значения, определенные ниже:

«**Закон**» - Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (с последующими изменениями).

«**Третьи лица**» - любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами Договора.

«**Момент ввода многоквартирного дома в эксплуатацию**» - дата получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в уполномоченном органе.

«**Обстоятельства непреодолимой силы**» - внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправдано и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам относятся военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия государственных органов, делающие невозможным исполнение обязательств по Договору в соответствии с законным порядком.

«**Участок**» - территория земли, предназначенная для строительства многоквартирного дома с инженерными сетями и благоустройством.

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке 16-ти этажный жилой дом, расположенный по адресу: РТ, г. Набережные Челны, 58 микрорайон, в районе жилого дома 58-18 (далее по тексту – многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный в п.1.4. настоящего договора (далее по тексту – Объект), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства.

Многоквартирный дом имеет основные характеристики:

Вид – многоэтажное 112 квартирное здание сборно-монолитное, железобетонное, каркасное.

Назначение – жилой дом.

Этажность – 16 этажей.

Общая площадь многоквартирного дома – 10 449, 6 м².

Материал наружных стен – кладка наружной стены – трехслойная, состоящая из газобетонных блоков толщиной 200 мм, утеплителя толщиной 200 мм и наружного облицовочного слоя кирпича толщиной 120 мм.

Материал поэтажных перекрытий – плиты перекрытия железобетонные многопустотные.

Класс энергоэффективности – В «Высокий».

Класс сейсмостойкости – 6.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- Договор аренды земельного участка № 4826-АЗ от 09.03.2016 г., заключен между Муниципальным казенным предприятием «Исполнительный комитет муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан» и ООО НПЦ «Нефтехимэнергоснаб» на основании заявления Арендатора, в соответствии со ст. 39.2 Земельного кодекса РФ, п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Договор аренды зарегистрирован в Управлении Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 10 мая 2016 г. Номер регистрации 16-16/031-16/999/001/2016-9600/2;

Срок действия договора – 3 года.

Кадастровый номер – 16:52:040301:60

Площадь земельного участка – 2245 кв.м.

- Разрешения на строительство № RU 16302000-340 от 17.11.2014 года; разрешение на строительство № RU 16302000-191-2018 от 06.07.2018 года выдано Исполнительным комитетом муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан. Срок действия разрешения – до 06 февраля 2019 года.

- проектной декларации, впервые опубликованной в газете «Челнинские известия» № 3 (11874) 21 января 2015 г.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, в редакции действующей на момент подписания настоящего Договора.

1.4. Объектом долевого строительства является:

_____ квартира (Строительный № _____)

Объект долевого строительства имеет следующие основные характеристики:

- назначение Объекта долевого строительства – жилое помещение
- общая площадь согласно проекту – _____
- количество комнат – _____ комната
- жилая площадь (площадь комнат) – _____ квадратных метров
- количество и площадь лоджий – _____ шт., общей площадью _____ кв.м.
- Этаж – ____ -ый
- Подъезд – ____ -ый

Указанный Объект отмечен штриховкой в плане расположения Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему договору, являющееся неотъемлемой его частью).

1.5. Застройщик гарантирует, что им не заключалось никаких сделок, следствием которых может стать возникновение прав третьих лиц на Объект, указанный в п. 1.4. настоящего договора, а также что он не заложен, не находится под арестом или запрещением.

1.6. Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

1.7. Плановый срок окончания строительства и срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию – 31 августа 2018 года.

1.8. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства, указанный в п.1.4. настоящего договора, Участнику долевого строительства в течение двух месяцев после даты получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

2. Цена и порядок расчетов по договору.

2.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере _____ рублей

2.2. Денежные средства в размере, указанном в п. 2.1. настоящего договора уплачиваются в следующем порядке:
- _____ рублей, в день государственной регистрации настоящего договора за счёт собственных средств;

2.3. Днем исполнения платежа Участником долевого строительства признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.4. Для целей настоящего Договора стороны установили изменение цены договора в случае наступления следующих обстоятельств:

- повышение цен на строительные материалы,
- повышение цен на подрядные и субподрядные работы,
- повышение цен на горюче-смазочные материалы,
- повышение цен с выходом новых нормативных актов регулирующих ценообразующие факторы,
- повышение цен вследствие инфляции,
- и другие обстоятельства, которые могут повлиять на изменение цены договора.

Указанные изменения распространяются на неоплаченную Участником долевого строительства часть вклада и оформляются дополнительным соглашением сторон, которое становится неотъемлемой частью настоящего договора.

2.5. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется по результатам обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации (ОТИ).

В случае отличия общей площади Объекта долевого строительства от указанной в п.1.4. настоящего договора более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м. (в большую или меньшую стороны) производится перерасчет платежей, в порядке указанном в п.2.6., п.2.7. настоящего договора, в сторону их пропорционального увеличения или уменьшения.

2.6. Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства больше площади, указанной в п.1.4. настоящего договора, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) дней со дня получения уведомления об этом от Застройщика внести Дополнительные денежные средства, размер которых рассчитывается по следующей формуле:

$$A = (B \times V) - G, \text{ где}$$

A - Дополнительные денежные средства (руб.);

B - Общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмера ОТИ (кв.м.);

V - Стоимость 1 кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, действующая у Застройщика на момент внесения дополнительных денежных средств (руб.);

G - Цена Договора (руб.).

2.7. Если по результатам обмеров после окончания строительства фактическая общая площадь Объекта, передаваемого Участнику долевого строительства, уменьшается относительно проектной площади, указанной в п. 1.4 Договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства, размер которых рассчитывается по следующей формуле:

$A = B - (B \times \Gamma)$, где

A - Денежные средства, подлежащие возврату Участнику долевого строительства (руб.);

B – Денежные средства, фактически внесенные Участником долевого строительства (руб.);

B – Общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмера ОТИ (кв.м.);

Г - Стоимость 1 кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, действующая у Застройщика на момент заключения настоящего договора.

2.8. Застройщик предоставляет все необходимые документы для оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства только при условии полной оплаты им стоимости Объекта, в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.9. Расходы по оформлению Объекта, указанного в п.1.4. настоящего договора, в собственность Участника долевого строительства в цену договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно.

2.10. Окончательная стоимость Объекта, указанного п. 1.4. настоящего Договора, определяется на момент подписания акта приема-передачи Объектов, где общая площадь квартиры указывается на основании сведений органов ОТИ.

2.11. Фактический размер Вклада Участника долевого строительства в строительство Объекта определяется как сумма денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в соответствии с настоящим договором.

2.12. Документом, подтверждающим выполнение Участником долевого строительства своих обязательств по внесению Вклада в финансирование строительства, является Акт о взаиморасчетах по настоящему Договору, подписываемый сторонами одновременно с подписанием Акта приема-передачи.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Обязанности Застройщика:

3.1.1. Застройщик обязан своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект долевого строительства, указанный в п.1.4. настоящего договора, и передать его Участнику долевого строительства.

3.1.2. Застройщик обязан сообщить Участнику долевого строительства о готовности передать Объект долевого строительства.

3.1.3. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства, указанный в п.1.4. настоящего договора, Участнику долевого строительства в течение двух месяцев после даты получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.1.4. Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету Договора и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивает поиск других Участников долевого строительства и заключает с ними договоры о долевом участии в строительстве многоквартирного дома, в пределах, не затрагивающих права Участника долевого строительства на Объект, указанный в п.1.4. настоящего договора.

3.2. Обязанности Участника долевого строительства:

Участник долевого строительства обязан:

3.2.1. Внести денежные средства в объеме, порядке и в сроки установленные в п.2.2. настоящего договора.

3.2.2. Бремя содержания Объекта долевого строительства с момента его ввода в эксплуатацию несет Участник долевого строительства.

3.2.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности передать Объект в соответствии с договором, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Извещение направляется Участнику долевого строительства заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем договоре, либо вручается лично под расписку.

3.2.4. В течение семи дней с момента получения от Застройщика уведомления о вводе Объекта в эксплуатацию, заключить Договор на обслуживание с эксплуатирующей организацией и оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.2.5. Участник долевого строительства не вправе проводить изменение фасада многоквартирного дома до и после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.2.6. Настоящим Договором Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве многоквартирного дома иных Участников долевого строительства, в пределах, не затрагивающих права Участника долевого строительства на Объект, указанный в п.1.4. настоящего договора.

3.2.7. Участник долевого строительства обязан не допускать действий приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки близлежащей территории.

3.2.8. Участник долевого строительства обязан своевременно оплачивать образовавшиеся по результатам технической инвентаризации органами ОТИ излишки площади Объекта, в порядке, предусмотренном настоящим договором.

3.2.9. Выполнять на Участке и в соответствии с требованием эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их обслуживанию.

3.2.10. Письменно уведомлять Застройщика в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьим лицам.

3.2.11. Самостоятельно и за свой счет зарегистрировать настоящий договор в Отделе Главного управления Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан в городе Набережные Челны.

3.2.12. Самостоятельно и за свой счет оформить в Отделе технической инвентаризации технический паспорт на Объект долевого строительства и зарегистрировать право собственности в органах осуществляющих государственную регистрацию объектов недвижимости.

3.2.13. Участник долевого строительства не вправе производить любую перепланировку Объекта долевого строительства без соблюдения установленного законодательством порядка. Устранение указанных нарушений производится за счет Участника долевого строительства. Если в результате произведенной перепланировки ухудшилось качество Объекта долевого строительства, Застройщик не несет гарантийных обязательств в соответствии с п.п. 7.1, 7.2. настоящего Договора.

3.2.14. Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества Объекта долевого строительства, а также все расходы по их содержанию, с даты подписания Акта приема-передачи квартиры независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

3.2.15. Сдать настоящий Договор и другие необходимые документы в Управление службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в течение 60 дней после подписания акта приема-передачи.

3.2.16. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору, залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – Участник долевого строительства.

3.2.17. Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Участника.

3.2.18. На основании п.1ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

3.2.19. Право залога Банка на квартиру удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством Участником долевого строительства.

3.2.20. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение прав требований участника долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

3.3. Права сторон.

3.3.1. Стороны имеют право требовать исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.3.2. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор или изменить его условия по соглашению сторон.

3.3.3. В случае задержки ввода дома в эксплуатацию по вине Застройщика и при условии полной оплаты Участником долевого строительства общей площади, Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий Договор и потребовать возврата денежных средств.

Если Участник долевого строительства не расторгнул Договор, то Договор считается пролонгированным и Участник долевого строительства не вправе предъявлять материальные претензии к Застройщику за задержку ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.3.4. Застройщик имеет исключительное право (без согласования с Участником долевого строительства) на изменение проекта.

3.3.5. Участник долевого строительства вправе продать (уступить) свои права требования по Договору только после полной оплаты текущих платежей по настоящему договору и исключительно с письменного согласия Застройщика.

3.3.6. Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

4. Ответственность сторон

4.1. Стороны по настоящему Договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что ненадлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие действия непреодолимой силы, непредвиденных и непредотвратимых обстоятельств, а именно: действия стихийных природных явлений, техногенные катастрофы, террористические акты, военные действия, мероприятия/запреты компетентных государственных органов проведения строительных работ на Объекте, издание правовых актов органами государственной власти и муниципальными органами, изменение налогового законодательства, существенно ухудшающие положение Сторон Договора, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и непреодолимый характер и препятствующие сторонам исполнить свои обязательства по Договору, за наступление которых ни одна из сторон не отвечает.

4.3. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить, освобождает стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору. Подтверждением обстоятельств непреодолимой силы являются официально опубликованные акты и документы, а также справки государственных и муниципальных органов о наступлении вышеперечисленных обстоятельств.

4.4. В случае нарушения п. 2.2., п.2.6. настоящего договора, то есть срока внесения платежа, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.5. Нарушение Участником долевого строительства п.2.2. Настоящего договора, то есть нарушения сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном Законом.

4.6. В случае виновного нарушения срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

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

4.7. В случае необоснованного отказа либо уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта в срок, предусмотренный настоящим договором, Застройщик по истечении 3 (трех) дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (в том числе и в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства) и вправе считать Объект принятым Участником долевого строительства без каких-либо замечаний. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства, либо его представителем сообщения, указанного в п.3.2.3. настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с отметкой о причине невручения.

4.8. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день неисполнения обязательств Участником долевого строительства, от цены договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства.

4.9. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, указанных в п.3.2.4. настоящего договора, Застройщик освобождается от ответственности за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства, предусмотренной в п.4.6. настоящего Договора.

4.10. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему договору.

5. Срок действия договора.

5.1. Настоящий договор и все последующие дополнения к нему вступают в силу с момента регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения многоквартирного дома.

5.2. Настоящий договор действует до исполнения сторонами взаимных обязательств по договору.

5.3. В случае выхода Постановлений Правительства РФ и других нормативных актов прямо или косвенно, влияющих на изменение сроков строительства и сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию, срок окончания строительства многоквартирного дома может быть изменен, при этом Застройщик освобождается от ответственности за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства, предусмотренной в п.4.6. настоящего Договора.

6. Срок и порядок передачи Объектов долевого строительства.

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение двух месяцев после даты получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту после полного внесения Участником долевого строительства денежных средств в порядке, размере и в сроки, предусмотренные п.2.1., п.2.2., п.2.6. настоящего договора. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

6.3. В случае неполного внесения Участником долевого строительства денежных средств, а также нарушения графика платежей, Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства, в порядке предусмотренном ст.359 ГК РФ, и приостановить передачу Объекта, до исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, при этом Застройщик освобождается от ответственности за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства, предусмотренной в п.4.6. настоящего Договора.

6.4. По результатам надлежащего исполнения Договора Застройщик обязуется передать в собственность, а Участник долевого строительства принять в собственность Объект долевого строительства, в порядке, предусмотренном настоящим договором.

7. Гарантии качества.

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям СНиП, ТСН, проектной документации, а также иным обязательным требованиям в сфере строительства объектов жилого фонда.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет.

7.3. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема - передачи Объекта долевого строительства, либо со дня подписания одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, обнаруживший несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п.7.1. настоящего Договора, при его приемке, вправе сослаться на них только в случаях, если в акте были оговорены эти недостатки.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

7.5. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

7.6. Участник долевого строительства, принявший работу без проверки, лишается права сослаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).

7.7. Участник долевого строительства, обнаруживший в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), обязан известить об этом Застройщика в течение 15 (пятнадцати) дней при их обнаружении.

7.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. Сведения о способах обеспечения исполнения обязательств по договору

8.1. Кроме залога, предусмотренного Законом, Застройщик, в качестве способа обеспечения исполнения обязательств по договору, выбрал страхование гражданской ответственности застройщика, для чего заключил договор об общих условиях страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве с ООО «ПРОМИНСТРАХ» на следующих условиях:

8.1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Застройщика, связанные с его ответственностью перед участниками долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

8.1.2. Договор страхования заключается в пользу участника долевого строительства (Выгодоприобретателя).

Допускается замена Выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по договору с уведомлением об этом Страховщика в письменной форме.

8.1.3. Страховым случаем по договору страхования, является возникновение ответственности Застройщика, вызванное причинением убытков Участнику долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

8.1.4. Период страхования начинается со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства. При этом Участник долевого строительства сохраняет право на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение 2 (двух) лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему жилого помещения.

8.1.5. Страховая сумма по Договорам страхования, заключаемым в соответствии с настоящим Договором, должна быть установлена в размере цены договора долевого участия, и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче участнику долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, который определен федеральным органом исполнительной власти. Страховая сумма указывается в Договоре (договорах) страхования.

8.1.6. По каждому договору участия в долевом строительстве Объекта, Страховщик и Застройщик заключают Договор страхования.

9. Конфиденциальность.

9.1 Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении полученной ими друг от друга или ставшей им известной в ходе выполнения обязательств по Договору информации, а также знаний, опыта, ноу-хау и других сведений, о которых специально оговорено, что они имеют конфиденциальный характер, не открывать и не разглашать в общем или в частности такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

9.2. Требования п. 10.1 настоящего Договора не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных организаций в случаях, предусмотренных законом.

9.3. Любой ущерб, причиненный Стороне несоблюдением требований настоящей Статьи Договора, подлежит полному возмещению виновной Стороной.

9.4. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, разрешаются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии 30 дней со дня ее получения. При не достижении согласия в претензионном порядке спор передается на рассмотрение в суд или Арбитражный суд.

10. Прекращение договора.

10.1. Поскольку в настоящем Договоре прямо не установлено иное, изменение, прекращение или расторжение Договора возможны только по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном Законом.

10.2. Нарушение Участником долевого строительства условий, предусмотренных п. 2.2. настоящего договора, является для Застройщика основанием для расторжения договора.

10.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

11. Заключительные положения.

11.1. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительности прочих его условий. Во всем, что не урегулировано Договором Стороны руководствуются Законом, действующим законодательством РФ и обычаями делового оборота.

11.2. С момента подписания Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон утрачивают силу и не могут использоваться в качестве доказательств в случае спора и для толкования текста Договора.

11.3. Предусмотренные Договором уведомления и извещения направляются Сторонами друг другу заказными письмами и телеграммами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве юридических и почтовых адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу.

Датой получения Сторонами по договору уведомления считается дата, указанная в извещении оператора почтовой связи о получении Сторонами по договору уведомления или о необходимости явиться в офис оператора почтовой связи для получения уведомления.

Возврат заказного письма оператором почтовой связи с сообщением:

- об отказе Стороны по договору от его получения;
- об отсутствии Стороны по договору по указанному в договоре адресу;
- об истечении срока хранения заказного письма;

является основанием для признания надлежащего исполнения Сторонами по договору обязанностей по отправлению уведомления (предупреждения, претензии и пр.)

В случае изменения своих места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты, сторона Договора обязана немедленно уведомить об этом другую сторону заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае не исполнения данного требования виновная сторона не вправе ссылаться на факт не получения уведомлений, извещений другой стороны как основание для освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

11.4. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Все приложения к Договору являются неотъемлемой его частью.

11.5. Ни одна из Сторон не имеет право уступать свои права и обязанности по Договору без письменного согласия другой стороны.

11.6. Названия статей настоящего Договора служат исключительно для удобства текста и не должны истолковываться, как определяющие или ограничивающие содержание условий Договора.

11.7. Настоящий договор подписан в трех экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, один – органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Приложение: № 1. План расположения Объекта долевого строительства (квартиры).

№ 2. План _____ квартиры № _____.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

ООО НПЦ «Нефтехимэнергоснаб»

Адрес: 423800, РТ, г. Набережные Челны,

пер. Гайдара, 20А

ОГРН: 1031616026606

ИНН/КПП: 1650072572/165001001

р/сч.: 40702810862030101033

Банк: ОСБ «Банк Татарстан» № 8610 г. Казань

к/сч.: 30101810600000000603

БИК: 049205603

Тел. (8552)77-37-14

e-mail: info@nesstroy.ru

Участник долевого строительства:

Адрес:

Паспорт:

Генеральный директор

М.п.

/Р.Ш. Утешев/