

ДОГОВОР № ____
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома

г. Казань

« ____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зилантова Гора» (ИНН 1655295068, ОГРН 1141690042702), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Муллахметовой Диляры Равиловны, действующей на основании устава, с одной стороны, и

_____ (ФИО), __.__.____ г.р., паспорт серии ____ № _____, выдан _____ (кем) __.__.____ (когда), код подразделения ____ - ____, зарегистрированный (-ая) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, термины и определения имеют следующее значение:

1.1.1. жилой дом – многоквартирный жилой дом № 6 по ул. Тэцевская Авиастроительного района г. Казани Республики Татарстан (ЖК «Новые острова»), строительство которого ведет застройщик с привлечением целевого кредита и денежных средств участников долевого строительства на земельных участках общей площадью 20 491 +/- 50 кв.м. и 12055 +/- 38 кв.м. с кадастровыми номерами 16:50:210301:3905 и 16:50:210301:4696, соответственно, принадлежащих ООО «Специализированный застройщик «Зилантова Гора» на праве собственности, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости от 20.07.2020 №№ 16-0-1-219/4002/2020-4026 и 16-0-1-219/4002/2020-4025 (записи в реестре от 18.12.2017 №№ 16:50:210301:3905-16/001/2017-1 и 16:50:210301:4696-16/001/2017-4).

Основные характеристики жилого дома: 7 этажей, каркас – монолитный железобетонный, наружные стены – из силикатного кирпича с устройством вентилируемого фасада на утеплителе и облицовочной плитки, материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные плиты перекрытий, класс энергосбережения – В, класс энергоэффективности – С, класс сейсмостойкости – 6 баллов, общая площадь здания – 16 337, 40 кв.м. Более детальное описание жилого дома приведено в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора;

1.1.2. объект долевого строительства – являющееся составной частью дома жилое помещение (квартира), указанное в пункте 3.1 настоящего договора и Приложении № 1 к нему, которое по завершении строительства и ввода дома в эксплуатацию подлежит передаче в собственность участнику долевого строительства в установленном законом порядке в соответствии с условиями настоящего договора;

1.1.3. застройщик – юридическое лицо ООО «Специализированный застройщик «Зилантова Гора», привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора и действующего законодательства для строительства на земельных участках с кадастровыми номерами 16:50:210301:3905 и 16:50:210301:4696, принадлежащими ему на праве собственности, многоквартирного

жилого дома № 6 по ул. Тэцевская Авиастроительного района г. Казани Республики Татарстан (ЖК «Новые острова») на основании выданного исполнительным комитетом муниципального образования города Казани разрешения на строительство от 24.04.2020 № 16-RU16301000-73-2020,

1.1.4. разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство;

1.1.5. разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства жилого дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, а также соответствие построенного жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

1.1.6. проектная общая площадь объекта долевого строительства – сумма площадей всех частей помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов и лоджий. Определенная настоящим пунктом проектная общая площадь объекта применяется исключительно для расчета цены договора и может не совпадать с его общей площадью, установленной по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации);

1.1.7. общая площадь объекта долевого строительства – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), произведенных по заказу застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов и лоджий;

1.1.8. проектная общая приведенная площадь объекта долевого строительства – сумма площадей всех частей помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также неотапливаемых помещений – балконов и лоджий, площадь которых рассчитывается с применением понижающих коэффициентов (для лоджий – 0,5, балконов – 0,3). Определенная настоящим пунктом проектная общая приведенная площадь объекта применяется исключительно для расчета цены договора и может не совпадать с его общей площадью, установленной по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации);

1.1.9. общая приведенная площадь объекта долевого строительства – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), произведенных по заказу застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также неотапливаемых помещений – балконов и лоджий, площадь которых рассчитывается с применением понижающих коэффициентов (для лоджий – 0,5, балконов – 0,3);

1.1.10. уполномоченный банк (эскроу-агент) – кредитное учреждение Публичное акционерное общество «Сбербанк России», предоставляющее застройщику заемные денежные средства для финансирования строительства жилого дома, а также открывающее специальные эскроу счета для участников долевого строительства в соответствии с законодательством о долевом строительстве,

1.1.11. цена договора – это размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства в счет оплаты стоимости объекта долевого строительства.

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ГАРАНТИИ ПРАВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее также – «закон о долевом строительстве») и иными нормативно-правовыми актами, регулирующими сферу возникающих правоотношений сторон.

2.2. Застройщик вправе привлекать денежные средства участника долевого строительства, о чем свидетельствует следующее:

2.2.1. с учетом положений части 4 статьи 15.4 закона о долевом строительстве застройщик удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым к нему пунктом 1 статьи 2 и частью 2 статьи 3 этого закона;

2.2.2. разрешение на строительство многоквартирного жилого дома № 6 по ул. Тэцевская Авиастроительного района г. Казани Республики Татарстан № 16-RU16301000-73-2020 выдано исполнительным комитетом муниципального образования города Казани 24.04.2020;

2.2.3. земельные участки общей площадью 20 491 +/- 50 кв.м. и 12055 +/- 38 кв.м. с кадастровыми номерами 16:50:210301:3905 и 16:50:210301:4696, соответственно, выделенные под строительство жилого дома, принадлежат ООО «Специализированный застройщик «Зилантова Гора» на праве собственности (записи в едином государственном реестре недвижимости от 18.12.2017 №№ 16:50:210301:3905-16/001/2017-1 и 16:50:210301:4696-16/001/2017-4) на основании договора купли-продажи земельных участков от 29.11.2017, заключенного с ООО «Казанские окна»;

2.2.4. застройщиком получено два положительных заключения негосударственной экспертизы проектной документации ООО «Научно-производственный центр «Аудит Безопасности» №№ 16-2-1-3-006028-2020 и 16-2-1-3-012378-2020 от 04.03.2020 и от 15.04.2020, соответственно. Общий вывод: проектная документация соответствует требованиям нормативных технических документов и результатам инженерных изысканий, результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям нормативных технических документов;

2.2.5. вся информация, раскрытие которой предусмотрено статьей 3.1 закона о долевом строительстве, в том числе, проектная декларация о строительстве дома, размещена в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС), а также опубликована на официальном сайте застройщика в сети Интернет по адресу: <http://zilantovagora.ru>.

2.2.6. денежные средства участников долевого строительства на основании заключенного между застройщиком и публичным акционерным обществом «Сбербанк России» соглашения от 09.07.2020 № 1179 размещаются на счетах эскроу, открываемых в этом кредитном учреждении в порядке, предусмотренном статьями 15.4 и 15.5 закона о долевом строительстве;

2.2.7. денежные средства в виде целевого кредита на финансирование строительства жилого дома, в состав которого входят объекты долевого строительства, предоставлены застройщику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» на основании договора об открытии невозобновляемой кредитной линии от 07.08.2020 № НКЛ-85200133;

2.2.8. в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации и банкротства, приостановления его деятельности в качестве меры административного наказания, он не состоит в реестрах недобросовестных поставщиков и участников аукционов.

2.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан и вступает в законную силу с момента прохождения этой процедуры.

2.4. Стороны подтверждают, что участник долевого строительства ознакомился с положениями настоящего договора, а также с содержанием всех документов, поименованных в пунктах 2.2.2 – 2.2.4 и 2.2.6 настоящего договора.

2.5. В связи с тем, что расчеты по настоящему договору осуществляются с использованием счетов эскроу, в соответствии с частью 4 статьи 15.4 закона о долевом строительстве залог в силу закона на предоставленный для строительства земельный участок и строящийся на этом участке жилой дом в пользу участника долевого строительства не устанавливается.

2.6. Застройщик гарантирует участнику долевого строительства, что все необходимые для исполнения настоящего договора документы, исходящие от компетентных и уполномоченных на их представление государственных и муниципальных органов власти, действительны и вступили в законную силу.

2.7. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства, указанный в пункте 3.1 настоящего договора и Приложении № 1 к нему, никому другому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запрещением не состоит, свободен от любых прав третьих лиц на него и подлежит передаче участнику долевого строительства.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему договору застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом № 6 по ул. Тэцевская Авиастроительного района г. Казани Республики Татарстан и после получения разрешения на ввод этого дома в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства. Последний, в свою очередь, обязуется принять объект долевого строительства по акту приема-передачи и уплатить обусловленную настоящим договором цену.

Параметры объекта долевого строительства:

| № подъезда | Условный (строительный) номер квартиры | Кол-во комнат | Этаж | Общая проектная площадь квартиры / кв.м | Общая проектная приведенная площадь квартиры / кв.м | Жилая проектная площадь / кв.м | Проектная площадь неотапливаемых помещений, кв.м. (без учета коэфф. 0,3 / 0,5) | Проектная площадь неотапливаемых помещений / кв.м (с учетом коэфф.0,3 / 0,5) | Стоимость квартиры (цена договора) / руб. |
|------------|--|---------------|------|---|---|--------------------------------|--|--|---|
| | | | | | | | | | |

Более детальное описание объекта долевого строительства приведено в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Объект долевого строительства выделен на плане этажа создаваемого жилого дома (Приложение № 2 к настоящему договору).

3.2. Характеристики объекта долевого строительства могут быть уточнены после окончания строительства и ввода в эксплуатацию жилого дома, в составе которого он находится. Площадь объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации и сведений, закрепленных в технических паспортах на дом и квартиру. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что застройщик вправе в одностороннем порядке вносить несущественные изменения в проектную документацию жилого дома, обусловленные объективными причинами.

3.3. После получения застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию участник долевого строительства, при условии надлежащего исполнения им своих обязательств по настоящему договору, приобретает квартиру с последующей регистрацией права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

3.4. По условиям настоящего договора квартира передается участнику долевого строительства в степени готовности согласно Приложению № 1, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

3.5. Стороны подтверждают, что участнику долевого строительства предоставлена полная и достоверная информация о потребительских свойствах и характеристиках выбранного им объекта долевого строительства, описание местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме (в том числе электрического, санитарно-технического и иного оборудования).

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Плановый срок окончания застройщиком строительства и получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию установлен сторонами не позднее 01.11.2021.

4.2. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – в течение 5 (пяти) месяцев с момента ввода жилого дома в эксплуатацию, то есть не позднее 01.04.2022. При этом стороны пришли к соглашению, что допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

4.3. Срок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства может быть изменен по соглашению сторон. В этом случае застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения планового срока окончания строительства жилого дома обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи участнику долевого строительства квартиры оформляется путем подписания двустороннего дополнительного соглашения к нему.

4.4. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет застройщик.

4.6. Передача объекта долевого строительства осуществляется путем подписания двустороннего акта приема-передачи. С момента подписания этого документа квартира считается переданной застройщиком и принятой участником долевого строительства, а риск случайной гибели или ее случайного повреждения переходит к участнику долевого строительства.

4.7. В акте приема-передачи согласно условиям настоящего договора и требованиям закона о долевом строительстве в обязательном порядке указываются следующие сведения: дата передачи квартиры, ее основные характеристики, общая приведенная площадь, определенная по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), строительные недостатки и дефекты (при наличии) или факт их отсутствия, а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства и усмотрением сторон.

4.8. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи объекта долевого строительства, то есть не позднее 01.03.2021, обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства жилого дома и готовности квартиры к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, предусмотренных частью 6 статьи 8 закона о долевом строительстве.

4.9. Указанное в пункте 4.8 настоящего договора сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства адресу. Оно также может быть вручено ему лично под расписку. Настоящим участник долевого строительства подтверждает, что ему известны и понятны последствия неполучения юридически значимых сообщений, установленные статьей 165.1 Гражданского кодекса РФ и пунктом 63 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25.

При изменении своего почтового адреса участник долевого строительства обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с момента такого изменения известить об этом застройщика путем отправки соответствующего извещения ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. Правовые последствия, вызванные неисполнением обязанности уведомить застройщика об изменении своего почтового адреса, несет участник долевого строительства.

4.10. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства жилого дома и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Процедура принятия включает в себя:

- 1) осуществление натурального осмотра квартиры и фиксации в совместном акте осмотра ее состояния, а также недостатков и дефектов (при наличии) либо их отсутствие,
- 2) доплату участником долевого строительства цены договора в случае, установленном пунктом 5.6 настоящего договора,
- 3) подписание акта приема-передачи в офисе застройщика, выдачу комплекта ключей от квартиры и инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

4.11. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия квартиры и подписания акта приема-передачи в случае, если объект долевого строительства построен застройщиком с отступлениями от условий договора и иных обязательных требований,

приведших к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования. В этом случае он вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается на несоответствие объекта долевого строительства требованиям пункта 4.4 настоящего договора путем фиксации всех имеющихся недостатков квартиры и срока их устранения.

4.12. При уклонении участника долевого строительства от принятия квартиры в установленный пунктом 4.10 настоящего договора срок, равно как и необоснованном отказе от ее принятия, застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

4.13. С момента передачи квартиры участнику долевого строительства или составления одностороннего акта об ее передаче все расходы, связанные с переданным жилым помещением, в том числе, оплата жилищно-коммунальных услуг, возлагаются на участника долевого строительства.

4.14. В случае готовности объекта долевого строительства к досрочной передаче, застройщик обязан направить участнику долевого строительства соответствующее извещение по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства жилого дома и готовности квартиры к досрочной передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Порядок приемки-передачи квартиры, а также последствия уклонения участника долевого строительства от ее принятия, предусмотренные пунктами 4.10 – 4.13 настоящего договора, в полной мере подлежат применению к случаю досрочной передачи квартиры.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ВЗАИМОРАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

5.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства, составляет сумму в размере _____ (_____) рублей, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра объекта долевого участия в размере _____ (_____) рублей. Цена договора рассчитана посредством умножения общей проектной приведенной площади квартиры на указанную стоимость одного квадратного метра жилья.

5.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан путем внесения или перечисления денежных средств в указанном размере на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Стороны определили, что при осуществлении расчетов в платежных документах о перечислении денежных сумм должно быть указано назначение платежа со ссылкой на реквизиты настоящего договора (номер и дату заключения). Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной настоящим договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

5.3. Стоимость квадратного метра является фиксированной и изменению не подлежит. Цена договора может быть изменена по основаниям, установленным пунктами 5.4 - 5.6 и 5.11 настоящего договора.

5.4. Стороны пришли к соглашению, что по окончании строительства цена договора подлежит уточнению исходя из результатов обмеров квартиры организацией технической инвентаризации и рассчитывается посредством умножения общей приведенной площади объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра, указанную в пункте 5.1 настоящего договора. Фактическая общая приведенная площадь объекта долевого участия и измененная цена договора заранее сообщаются застройщиком участнику долевого строительства по любому удобному каналу связи и подлежат фиксации в акте приема-передачи квартиры.

5.5. Уменьшение общей приведенной площади объекта долевого строительства по сравнению с общей проектной приведенной площадью более чем на один квадратный метр, подтвержденное результатами обмеров организации технической инвентаризации, является основанием для перерасчета цены договора в пользу участника долевого строительства. Застройщик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного требования участника долевого строительства с указанием своих актуальных банковских реквизитов возратить ему излишне уплаченную сумму исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 5.1 настоящего договора.

5.6. Увеличение общей приведенной площади объекта долевого строительства по сравнению с общей проектной приведенной площадью более чем на один квадратный метр, подтвержденное результатами обмеров организации технической инвентаризации, является основанием для перерасчета цены договора в пользу застройщика. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного требования застройщика (в том числе в виде сообщения о завершении строительства, содержащего соответствующее требование) произвести доплату за увеличение площади исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 5.1 настоящего договора. Доплата производится путем безналичного перевода на расчетный счет застройщика.

5.7. Нарушение сторонами сроков исполнения обязательств, установленных пунктами 5.5 и 5.6 настоящего договора, является основанием для начисления неустойки в размере 0,1 % от неуплаченной в срок суммы за каждый календарный день просрочки.

5.8. Стороны обязуются принять меры по осуществлению всех взаиморасчетов в связи с уточнением цены договора до составления и подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства. В случае уклонения участника долевого строительства от внесения доплаты, установленной пунктом 5.6 настоящего договора, застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче квартиры.

5.9. Предельно допустимое изменение общей приведенной площади объекта долевого строительства по сравнению с общей проектной приведенной площадью, подлежащее оплате сторонами, устанавливается ими в объеме не более пяти процентов от общей проектной приведенной площади.

5.10. Справка об оплате цены договора и отсутствии задолженности по нему выдается участнику долевого строительства только после исполнения им обязательств, установленных пунктами 5.2 и 5.6 (при наличии увеличения) настоящего договора.

5.11. Цена договора включает в себя затраты на строительство жилого дома, предусмотренные законом о долевом строительстве, а также денежные средства на оплату

услуг застройщика (комплекс мероприятий по правовому, техническому и организационному обеспечению строительства). В случае если по окончании строительства жилого дома в распоряжении застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия застройщика), таковые будут считаться его дополнительным вознаграждением.

6. СЧЕТ ЭСКРОУ

6.1. В соответствии с положениями статей 15.4 и 15.5 закона о долевом строительстве, статей 860.7 – 860.10 Гражданского кодекса РФ участник долевого строительства в счет оплаты цены настоящего договора вносит денежные средства на специально открываемый в уполномоченном банке счет эскроу.

6.2. Счет эскроу открывается уполномоченным банком для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) после представления последним в банк разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении объекта долевого строительства.

6.3. При заключении настоящего договора участник долевого строительства обязан заполнить и направить в уполномоченный банк заявление об открытии счета эскроу, после чего незамедлительно заключить с этим кредитным учреждением договор счета эскроу. Исполнение этого условия обуславливает возможность реализации сторонами своих обязательств по настоящему договору.

6.4. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве на срок условного депонирования денежных средств, который ограничивается 6 (шестью) месяцами с даты ввода жилого дома в эксплуатацию. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

6.5. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

6.6. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по договору счета эскроу.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Участник долевого строительства вправе:

- 7.1.1. получать от застройщика актуальную информацию о ходе строительства;
- 7.1.2. требовать от застройщика передачи ему квартиры при условии надлежащего исполнения участником долевого строительства условий раздела 5 настоящего договора;
- 7.1.3. уступать права требования по настоящему договору в период с момента его государственной регистрации до момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры с соблюдением условий, установленных законом о долевом строительстве;

7.1.4. отказаться от исполнения договора в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или уклонения застройщика от устранения выявленных недостатков в разумный срок;

7.1.5. требовать от застройщика возврата излишне уплаченной суммы при наступлении случая, установленного пунктом 5.5 настоящего договора.

7.2. Участник долевого строительства обязан:

7.2.1. в день подписания настоящего договора предоставить застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для совершения сделки, а также не уклоняться от открытия счета эскроу;

7.2.2. оплатить цену договора в объеме, порядке и сроки, установленные разделом 5 настоящего договора, в том числе с учетом возможного уточнения цены договора;

7.2.3. принять объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего договора;

7.2.4. при обнаружении в ходе приемки квартиры (натурного осмотра) недостатков объекта долевого строительства немедленно сообщить об этом застройщику для их фиксации в акте осмотра;

7.2.5. в течение месяца с момента подписания акта приема-передачи квартиры или составления застройщиком одностороннего акта обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан с заявлением о регистрации права собственности на объект долевого строительства;

7.2.6. совместно с застройщиком нести расходы по государственной регистрации настоящего договора (для участника долевого строительства – 350 рублей, для застройщика – 6 000 руб.), а также самостоятельно нести расходы по оплате государственной пошлины при регистрации права собственности на объект долевого строительства;

7.2.7. использовать объект долевого строительства в строгом соответствии с его назначением;

7.2.8. в полном объеме исполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

7.3. Застройщик вправе:

7.3.1. вносить в жилой дом или объект долевого строительства незначительные архитектурные и структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные им по качеству при условии, что по завершении строительства квартира будет отвечать требованиям проектной документации, без согласия участника долевого строительства;

7.3.2. требовать от участника долевого строительства внесения доплаты цены договора при наступлении случая, установленного пунктом 5.6 настоящего договора;

7.3.3. при уклонении участника долевого строительства от принятия квартиры в установленный срок, равно как и необоснованном отказе от ее принятия, составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства в порядке и сроки, определенные пунктом 4.12 настоящего договора.

7.4. Застройщик обязан:

7.4.1. осуществить своими силами и с привлечением третьих лиц строительство жилого дома и входящего в его состав объекта долевого участия в соответствии с

утвержденной проектно-сметной документацией и в установленном порядке ввести дом в эксплуатацию, получив соответствующее разрешение не позднее 01.11.2021;

7.4.2. по требованию участника долевого строительства сообщать ему о ходе выполнения работ по строительству жилого дома и квартиры;

7.2.3. передать квартиру участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего договора;

7.2.4. до передачи объекта участнику долевого строительства оформить необходимую техническую документацию на жилой дом;

7.2.5. в полном объеме исполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

8.1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.2. Одним из свидетельств надлежащего качества квартиры и соответствия ее условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством, является получение в установленном законом порядке застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

8.3. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента его приема-передачи.

8.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

8.5. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации квартиры, содержащую всю необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного ее использования, сроке службы жилого помещения и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.6. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

8.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого участия, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа или нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, произведенного участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.2. Стороны вправе по обоюдному согласию расторгнуть договор в любое время до момента передачи застройщиком квартиры участнику долевого строительства.

9.3. При наличии оснований для одностороннего внесудебного отказа одной из сторон от исполнения настоящего договора он считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

9.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в течение более двух месяцев с момента истечения установленного договором срока передачи такого объекта;

2) отступления застройщика от условий договора и предусмотренных законодательством обязательных требований, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства;

3) наличия недостатков объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;

4) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

5) в иных установленных федеральным законодательством случаях.

9.5. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства, последний не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.6. В случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным его пунктом 9.4, уполномоченный банк возвращает участнику долевого строительства денежные средства в порядке, установленном статьей 15.5 закона о долевом строительстве.

9.7. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:

1) просрочки оплаты участником долевого строительства цены договора более 2 (двух) месяцев, если договором предусмотрено внесение единовременного платежа;

2) систематического нарушения участником долевого строительства порядка оплаты цены договора, если договором предусмотрено внесение платежей в рассрочку, то есть нарушения срока внесения платежа более 3 (трех) раз в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения очередного платежа более 2 (двух) месяцев;

3) уклонения участника долевого строительства от регистрации настоящего договора более 2 (двух) месяцев с момента его подписания сторонами,

4) уклонения участника долевого строительства от открытия счета эскроу более 2 (двух) месяцев с момента подписания сторонами настоящего договора.

9.8. При наличии оснований для расторжения настоящего договора, предусмотренных его подпунктами 1 и 2 пункта 9.7, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

9.9. При наличии оснований для расторжения, предусмотренных подпунктами 3 и 4 пункта 9.7 настоящего договора, он считается расторгнутым с момента отправки соответствующего уведомления участнику долевого строительства.

9.10. Действие настоящего договора прекращается с момента исполнения сторонами всех своих обязательств по нему согласно положениям статьи 12 закона о долевом строительстве.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

10.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные такими нарушениями убытки.

10.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства квартиры застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

10.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства квартиры вследствие уклонения последнего от подписания акта приема-передачи либо необоснованного отказа от его подписания застройщик освобождается от уплаты участнику неустойки, установленной пунктом 10.4 настоящего договора.

10.6. В случае просрочки или необоснованного отказа/уклонения стороны от регистрации настоящего договора, а равно подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, виновная сторона уплачивает другой неустойку в размере 0,1 % от цены договора за каждый день просрочки.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Все споры и разногласия, связанные с заключением, толкованием, исполнением, изменением и расторжением настоящего договора, должны разрешаться сторонами путем переговоров.

11.2. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров заинтересованная сторона обязана направить претензию в письменной форме.

Претензия направляется любым из следующих способов:

ценным письмом с описью вложения,

курьерской доставкой. В этом случае факт получения претензии должен подтверждаться распиской (накладной), которая должна содержать наименование

документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы и подпись лица, получившего данный документ.

Претензия считается доставленной, если она:

поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней,

доставлена по адресу, указанному сторонами при заключении настоящего договора.

11.3. К претензии должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной стороной требования.

11.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть ее и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную сторону в установленные законом сроки.

11.5. При невозможности достижения соглашения между сторонами споры передаются на рассмотрение в суд.

12. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

12.1. В соответствии с положениями ФЗ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» с момента заключения настоящего договора участник долевого строительства дает согласие застройщику на обработку своих персональных данных (фамилии, имени, отчества, даты рождения, адреса, реквизитов паспорта или иного документа, удостоверяющего личность, номера телефона, адреса электронной почты и др.), включая их сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение в целях, связанных с исполнением условий настоящего договора.

12.2. Данное участником долевого строительства согласие на обработку его персональных данных является бессрочным и может быть отозвано посредством направления застройщику письменного заявления, содержащего соответствующую просьбу, не ранее исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему договору.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего договора, независимых от воли сторон, когда эти обстоятельства не могли быть предвидены сторонами в момент заключения договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

13.2. Проведение участником долевого строительства любых ремонтных и отделочных работ в квартире до ее оформления в собственность может осуществляться только с предварительного письменного согласия застройщика.

13.3. С момента ввода жилого дома в эксплуатацию места общего пользования (лестницы, лифтовые, электрощитовые, чердак, помещения и оборудование, расположенное в них, и др.), непосредственно используемые для обеспечения его нормальной эксплуатации и жизнеобеспечения, поступают в общую долевую собственность собственников квартир.

13.4. В случае неуплаты участником долевого строительства цены договора застройщику уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему

договору иному лицу допускается одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу с момента ее государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

13.5. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по обоснованному требованию любой из сторон.

13.6. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Соглашение об уступке требования по настоящему договору должно быть зарегистрировано в порядке, установленном законом для регистрации договора участия в долевом строительстве жилья (статья 17 закона о долевом строительстве). При этом участник долевого строительства (цедент) обязан уведомить застройщика о состоявшейся уступке в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания соответствующего соглашения.

13.7. Участник долевого строительства при подписании сторонами акта приема-передачи обязуется возместить застройщику расходы, связанные с технической инвентаризацией жилого дома, пропорционально размеру общей приведенной площади объекта долевого участия, передаваемого участнику долевого строительства.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

14.2. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми настоящий договор связывает гражданско-правовые последствия для стороны, влекут их для нее с момента доставки соответствующего сообщения. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило стороне, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было вручено ей или она с ним не ознакомилась.

14.3. Стороны подтверждают, что они заключили настоящий договор добровольно, без принуждения, их правоспособность и дееспособность не ограничена, они не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого договора, а также подтверждают отсутствие обстоятельств, вынуждающих их совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

14.4. Стороны незамедлительно уведомляют друг друга о любых изменениях в их адресах и банковских реквизитах. Исполнение обязательств сторон по известным им адресам и банковским реквизитам до уведомления об их изменении считается должным и надлежащим.

14.5. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении его предмета, отменяет и делает недействительными все другие обязательства

или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами до подписания настоящего договора в устной или письменной форме.

14.6. Наименование разделов настоящего договора приведено исключительно для удобства восприятия. Условия договора подлежат толкованию в системной взаимосвязи с другими его положениями, гражданским законодательством, законом о долевом строительстве и иными нормативно-правовыми актами, содержащими нормы, регулирующие возникающие правоотношения сторон.

14.7. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых два экземпляра - для застройщика, по одному – для участника долевого строительства и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

14.8. Приложения к настоящему договору:

приложение № 1 – основные характеристики жилого дома и объекта долевого строительства,

приложение № 2 – описание объекта долевого строительства,

приложение № 3 – план объекта долевого строительства.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

| Участник долевого строительства | Застройщик |
|--|---|
| Паспорт серия _____ номер _____, выдан _____ _____ дата выдачи __. __. ____ дата рождения __. __. ____ зарегистрирован(а) по адресу: г. _____, ул. _____, дом _____, корп. _____, квартира _____, р/с: _____ в _____ (наименование банка) к/с: _____ БИК _____ телефон для связи: _____ эл. почта: _____ _____/_____/_____/ | ООО «Специализированный застройщик «Зилантова Гора» ИНН: 1655295068 ОГРН: 1141690042702 р/с: 40702810262000030323 в отделении «БАНК ТАТАРСТАН» №8610 ПАО «СБЕРБАНК» к/с: 30101810600000000603 БИК: 049205603 Юридический адрес: 420021, г. Казань, ул. Г. Камала, д. 37 Почтовый адрес: 420012, г. Казань, ул. Маяковского, д. 24А Телефон: +7 (843)202-08-16 эл. почта: spt16@yandex.ru Директор _____/Д.Р. Муллахметова |

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ДОМА

| Основные характеристики жилого дома | |
|---|--|
| Наименование | многоквартирный жилой дом № 6 по ул. Тэцевская Авиастроительного района г. Казани |
| Строительный адрес | многоквартирный жилой дом № 6 по ул. Тэцевская Авиастроительного района г. Казани |
| Вид | многоквартирный жилой дом |
| Назначение | жилое |
| Проект | индивидуальный |
| Количество секций | 8 |
| Количество квартир на лестничной площадке | БС 1 первые этажи - 7 типовые этажи - 7 БС 2 первые этажи - 8 типовые этажи - 9 БС 3 первые этажи - 5 типовые этажи - 5 БС 4 первые этажи - 3 типовые этажи - 4 БС 5 первые этажи - 3 типовые этажи - 4 БС 6 первые этажи - 5 типовые этажи - 5 БС 7 первые этажи - 8 типовые этажи - 9 БС 8 первые этажи - 7 типовые этажи - 7 |
| Этажность | семиэтажный |
| Общая площадь (кв.м.) | 16 337, 4 |
| Материал наружных стен | из полнотелого силикатного кирпича толщиной 250 мм, утеплитель «Техновент Р проф – 100 мм» и «Техновент Оптима – 50 мм» |
| Межквартирные перегородки | из полнотелого силикатного кирпича толщиной 250 и 120 мм с гипсовой штукатуркой стен |
| Межкомнатные перегородки | из пазогребневых пустотелых плит 80 мм на гипсовой клее без дополнительной отделки, в т.ч. без штукатурки |
| Материал поэтажных перекрытий, лестничных маршей и площадок | монолитные железобетонные плиты перекрытий |
| Кровля | плоская с организованным внутренним водостоком |
| Класс энергосбережения | В |
| Класс энергоэффективности | С |
| Класс сейсмостойкости | 6 баллов. Принятая конструктивная схема объекта капитального строительства обладает достаточной прочностью и устойчивостью. |

| Участник долевого строительства | Застройщик |
|---------------------------------|---------------------------|
| _____ / _____ / _____ | _____ / Д.Р. Муллахметова |

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| № подъезда | Этаж | Условный (строительный) номер квартиры | Общая проектная площадь квартиры / кв.м | Общая проектная приведенная площадь квартиры / кв.м | Кол-во комнат | Проектная площадь комнат | | Проектная площадь помещений вспомогательного использования | |
|------------|------|--|---|---|---------------|--------------------------|----------------------------------|--|---------------------------|
| | | | | | | Наименование комнаты | Проектная площадь комнат / кв.м. | Наименование помещения | Проектная площадь / кв.м. |
| | 7 | 58 | 76 | 77,1 | 2 | Гостиная | 18 | Лоджия / балкон (с учетом пониж. коэфф. 0,5 / 0, 3) | 1,1 |
| Спальная | | | | | | | | 13, 6 | Кухня |
| | | | | | | Сан. узел (туалет) | 1,6 | | |
| | | | | | | Сан. узел (ванная) | 3,6 | | |
| | | | | | | Прихожая | 20,9 | | |
| Кладовая | | | | | | 2,2 | | | |

Примечание:

| Фактическая площадь без прим. пониж. коэфф. | |
|---|-----------------|
| Квартира | Лоджия / балкон |
| 79,6 | 3,6 |

| Участник долевого строительства | Застройщик |
|---------------------------------|----------------------------------|
| _____ / _____ / _____ | _____ / Д.Р. Муллахметова |

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| № | Наименование | Детализация |
|----|--|--|
| 1 | Состав отделочных работ | В соответствии с ведомостью внутренней отделки объекта долевого строительства (см. ниже) |
| 2 | Входная дверь | Стальная |
| 3 | Внутренняя система отопления | Двухтрубная с поквартирной разводкой. Источник теплоснабжения – Казанская ТЭЦ-2. Отопительные приборы – радиаторы стальные панельные. В квартире принята лучевая разводка от коллектора, расположенного в межквартирных коридорах. Трубопроводы, прокладываемые в квартире, приняты из труб сшитого полиэтилена в стяжке пола в защитной гофре. На всех отопительных приборах предусмотрена установка термостатических клапанов с предварительной настройкой. Этажные узлы учета и регулирования устанавливаются в шкафах в межквартирных коридорах. |
| 4 | Холодное и горячее водоснабжение | Системы хозяйственно-питьевого и горячего водопроводов монтируются из полипропиленовых труб. Горячее водоснабжение местное от индивидуального теплового пункта (ИТП), расположенного в подвале жилого дома. В квартире на сети холодного и горячего водопровода предусматривается установка счетчиков. Разводка труб до мест установки сантехнического оборудования не предусматривается. |
| 5 | Канализация | Система хозяйственно-бытовой канализации монтируется из полиэтиленовых канализационных труб. Разводка труб до мест сантехнического оборудования и установка сантехнического оборудования не предусматривается. Разводка труб до мест установки сантехнического оборудования не предусматривается. |
| 6 | Электроснабжение и электротехнические работы | Внутренняя разводка электропроводки под слоем штукатурки с установкой розеток, выключателей, с крючком для подключения комнатных потолочных светильников, с установкой поквартирного счетчика учета потребления электроэнергии в прихожей квартиры, с установкой квартирного электрического звонка. |
| 7 | Вентиляция | В жилой части дома предусмотрена естественная система вентиляции. На последних 2-х этажах дома установлены бытовые вентиляторы. Выброс воздуха осуществляется выше кровли на высоту не менее 1 м. Приток воздуха в квартиру – через приточные клапаны, установленные в окнах. |
| 8 | Телеприем и радификация | Коридорный стояк с установкой на кровле дома антенны и радиостойки. Кабель вводится в квартиру под слоем штукатурки. |
| 9 | Замочно-переговорное устройство (ЗПУ) | Коридорный стояк с проводкой кабеля под слоем штукатурки до квартиры. Установка в квартире домофона. |
| 10 | Пожарная сигнализация | В квартире на потолке предусмотрена установка автономных пожарных дымовых электронных извещателей. |
| 11 | Система кондиционирования | Установка на фасаде дома рамного блока кондиционера без дополнительной разводки коммуникаций. Установка кондиционера не предусматривается. |

| | |
|--|---------------------------|
| Участник долевого строительства | Застройщик |
| _____ / _____ / _____ / _____ / | _____ / Д.Р. Муллахметова |

Ведомость внутренней отделки объекта долевого строительства

| № | Наименование помещений | Перегородки | Потолки | Полы | Стены | Двери | Остекление |
|---|------------------------|---|--|--|---|--------------------------|---|
| 1 | Кухня | - межкомнатные перегородки из пазогребневых пустотелых плит на гипсовой клее без дополнительной отделки, в т.ч. без штукатурки; - межквартирные перегородки из полнотелого силикатного кирпича с гипсовой штукатуркой стен | бетонные монолитные, без дополнительной отделки, в т.ч. без штукатурки | устройство цементно-песчаной стяжки с шумоизоляцией | стены из полнотелого силикатного кирпича с гипсовой штукатуркой стен | - | - ПВХ металлопластиковые оконные конструкции с двухкамерным стеклопакетом. Без установки подоконной доски. - На остекленных балконах и лоджиях - однокамерный стеклопакет с энергосберегающим эмиссионным покрытием. Без установки подоконной доски. |
| 2 | Прихожая | - межкомнатные перегородки из пазогребневых пустотелых плит на гипсовой клее без дополнительной отделки, в т.ч. без штукатурки; - межквартирные перегородки из полнотелого силикатного кирпича с гипсовой штукатуркой стен | бетонные монолитные, без дополнительной отделки, в т.ч. без штукатурки | устройство цементно-песчаной стяжки с шумоизоляцией | стены из полнотелого силикатного кирпича с гипсовой штукатуркой стен | входная дверь - стальная | - |
| 3 | Санузел | - межкомнатные перегородки из пазогребневых полнотелых влагостойких плит на гипсовой клее без дополнительной отделки, в т.ч. без штукатурки; - межквартирные перегородки из полнотелого силикатного кирпича с | бетонные монолитные, без дополнительной отделки, в т.ч. без штукатурки | устройство цементно-песчаной стяжки с обмазочной битумной гидроизоляцией | стены из полнотелого силикатного кирпича с цементной штукатуркой стен | - | - |

| | | | | | | | |
|---|-----------------|---|--|---|--|--------------------------------------|---|
| | | цементовой штукатуркой стен; - устройство отверстий в перегородках под прохождение труб ХВС, ГВС, канализации | | | | | |
| 4 | Лоджия / балкон | из профильных квадратных труб, обшитых профлистом | бетонные монолитные, без дополнительной отделки, в т.ч. без штукатурки | монолитная плита без обустройства стяжки | отштукатурены по системе «мокрый фасад» | двери летних помещений – ПВХ профили | витраж алюминиевый с одинарным остеклением, с распашным открыванием. |
| 5 | | - межкомнатные перегородки из пазогребневых пустотелых плит на гипсовой клее без дополнительной отделки, в т.ч. без штукатурки; - межквартирные перегородки из полнотелого силикатного кирпича с гипсовой штукатуркой стен | бетонные монолитные, без дополнительной отделки, в т.ч. без штукатурки | устройство цементно-песчаной стяжки с шумоизоляцией | стены из полнотелого силикатного кирпича с гипсовой штукатуркой стен | - | - ПВХ металлопластиковые профили с двухкамерным стеклопакетом. Без установки подоконной доски. - На остекленных балконах и лоджиях - однокамерный стеклопакет с энергосберегающим эмиссионным покрытием. Без установки подоконной доски. |

Примечание:

Установка сантехнического оборудования и межкомнатных дверей в квартире не предусматривается.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки дома, нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, а также при ненадлежащем использовании жилого помещения участником долевого строительства и иными лицами, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования объекта долевого строительства для профессиональной деятельности, вследствие проведения ремонта (включая переустройство и перепланировку), проведенного участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок не распространяется на отделочные работы, выполненные участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что:

1) жилой дом и объект долевого строительства, соответственно, находятся в привертодромной территории вертодрома Казань (Юдино) – зоне испытательных полетов вертодрома, принадлежащего ПАО «Казанский вертолетный завод», на расстоянии 2 км. от контрольной точки вертодрома, а также в зоне ограничений по высотности застройки не выше 50 метров (абсолютная отметка 121 м.) относительно уровня аэродрома ОАО «Казанское авиационное производственное объединение им. С.П. Горбунова»,

2) на земельный участок с кадастровым номером 16:50:210301:3905 установлен бессрочный сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком) в пользу ООО «Яркий» (на основании соглашения об установлении сервитута от 01.11.2019),

3) имеются ограничения в использовании земельного участка с кадастровым номером 16:50:210301:3905, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса РФ и постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых

условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», в виде КЛ 10кВ БКТП-5156 – БКТП-5157.

| Участник долевого строительства | Застройщик |
|---------------------------------|--------------------------|
| _____/_____/_____ | _____/ Д.Р. Муллахметова |

Приложение № 3 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от __.__.20__ № __

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Многоквартирный дом № 6, план __ этажа блок-секции __

Тип квартиры на плане этажа: _____

Расположение квартиры с условным № __ на этаже

!СХЕМА!

Местоположение квартиры на этаже выделено _____ цветом.

План-выкопировка квартиры № __

!СХЕМА!

| | |
|--|----------------------------------|
| Участник долевого строительства | Застройщик |
| _____ / _____ / | _____ / Д.Р. Муллахметова |