

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Казань

_____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ГРАФИТ», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 18 по Республике Татарстан «25» октября 2018 года, ОГРН 1181690086918, ИНН 1635012561, КПП 163501001, находящееся по адресу: 420060, Республика Татарстан, пгт Богатые Сабы, ул. Озерная, д.19, литера А, офис 6, в лице директора Насырова Рената Маратовича, действующая на основании, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, пол _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор, далее именуемый «**Договор**», о нижеследующем:

1. Термины и определения

1. Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1. «**настоящий Договор**» – данный договор, подписанный Застройщиком и Участником (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.2. «**Застройщик**» – **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГРАФИТ»**, которому принадлежит право общей долевой собственности земельного участка по адресу: г. Казань, Авиастроительный район, ул. Дементьева, 20, земельный участок с кадастровым номером: 16:50:220527:30, осуществляющее строительство Объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство № 16-RU16301000-220-2019, выданного «21» августа 2019 года Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани, в соответствии с проектной декларацией, размещенной на сайте www.dementeva20.ru.

1.3. «**Объект недвижимости**» – вновь создаваемый «**14-ти этажный жилой дом с подземным паркингом по ул. Дементьева Авиастроительного района г. Казань.**», соответствующий Проектной документации и расположенный по адресу: г. Казань, Авиастроительный район, ул. Дементьева, 20, земельный участок с кадастровым номером: 16:50:220527:30, общей площадью 10 471,37 кв.м., в соответствии с положительным заключением экспертизы № 16-2-1-3-020187-2019 от «05» августа 2019 года и утвержденной проектной документацией, строительство которого осуществляется по адресу: г. Казань, Авиастроительный район, ул. Дементьева, 20, земельный участок с кадастровым номером: 16:50:220527:30 на основании документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора. Указанный выше адрес Объекта недвижимости является строительным и может быть уточнен после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. Объект недвижимости имеет следующие технические характеристики:

- наружные стены запроектированы следующего типа: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов;
- поэтажные перекрытия: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности "D";
- сейсмостойкость не более 6 баллов.

1.4. «**Окончание строительства Объекта недвижимости**» – завершение строительных работ в срок, установленный разрешением на строительство.

1.5. «**Объект долевого строительства**» – жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

1.6. «**Общая проектная площадь**» – ориентировочная проектная сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, площадь неотапливаемых конструктивных элементов (балконов, лоджий, террас и др.). Площадь лоджий и балконов подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3.

1.7. «**Окончательная Общая проектная площадь**» – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, неотапливаемых конструктивных элементов (балконов, лоджий и др.), с соответствующими понижающими коэффициентами, указанными в п. 1.7 настоящего Договора, которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства на основании данных БТИ.

1.8. «**Технические характеристики Объекта долевого строительства**» – предусмотренные проектным

строительством на дату заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

1.9. «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» – согласованные Сторонами условия настоящего Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.10. «Отделочные работы», «Отделка» - согласованные сторонами работы, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору, выполняемые Застройщиком и/или привлеченными им третьими лицами и не попадающие под действие Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Отношения сторон по выполнению Отделочных работ регулируются главой 37 Гражданского кодекса Российской Федерации о подряде.

1.11. «БТИ» – орган (организация), уполномоченный на проведение мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации Объекта недвижимости и помещений в нем, определяемый Застройщиком.

1.12. «Регистрирующий орган» – орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2. Предмет настоящего Договора

2.1. Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника для долевого строительства Объекта недвижимости, строительством (созданием) Объекта долевого строительства.

2.2. В соответствии с положениями настоящего Договора, Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.4 настоящего Договора, произвести Отделочные работы, установленные Приложением №3 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью и передать Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора в размере, определенном разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.2.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

2.2.1. В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие технические характеристики:

Строительный № объекта долевого строительства	Кол-во комнат	общая проектная площадь квартиры, м ²	Этаж	Цена за кв.м. (руб.)	Цена Объекта, в руб.

2.2.2. Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с утвержденным проектом и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости Общая проектная площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.2.1 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.2, 4.3 настоящего Договора.

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) носит информационный характер и прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и

помещений в составе Объекта долевого строительства.

2.4. Окончательная Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация помещений и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным БТИ и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

2.5. Предполагаемый срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) – II квартал (начало) 2021 года.

2.6. Стороны обязуются не позднее 21 (двадцати одного) рабочего дня с даты предоставления Застройщику документов согласно п. 5.4.3. Договора обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

3. Правовое основание заключения настоящего Договора

3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», главой 37 Гражданского кодекса Российской Федерации и другими нормативными актами Российской Федерации.

3.2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

3.2.1 договор купли-продажи земельного участка от 11.01.2019 г.:

-Право общей долевой собственности на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.01.2019, номер записи № 16:50:220527:30-16/001/2019-9, доля в праве 1009/10000;

-Право общей долевой собственности на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.01.2019, номер записи № 16:50:220527:30-16/001/2019-11, доля в праве 671/10000;

-Право общей долевой собственности на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.01.2019, номер записи № 16:50:220527:30-16/001/2019-13, доля в праве 740/10000;

- Право общей долевой собственности на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.01.2019, номер записи № 16:50:220527:30-16/001/2019-17, доля в праве 317/10000;

- Право общей долевой собственности на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.01.2019, номер записи № 16:50:220527:30-16/001/2019-5, доля в праве 796/10000;

- Право общей долевой собственности на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.01.2019, номер записи № 16:50:220527:30-16/001/2019-7, доля в праве 1010/10000,

- Право общей долевой собственности на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.01.2019, номер записи № 16:50:220527:30-16/001/2019-3, доля в праве 706/10000;

- Право общей долевой собственности на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.01.2019, номер записи № 16:50:220527:30-16/001/2019-15, доля в праве 709/10000;

- Право общей долевой собственности на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.01.2019, номер записи № 16:50:220527:30-16/001/2019-19, доля в праве 889/10000;

- Право общей долевой собственности на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.01.2019, номер записи № 16:50:220527:30-16/001/2019-21, доля в праве 319/10000;

-Право общей долевой собственности на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.01.2019, номер записи № 16:50:220527:30-16/001/2019-25, доля в праве 304/10000;

- Право общей долевой собственности на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.01.2019, номер записи № 16:50:220527:30-16/001/2019-27, доля в праве 431/10000;

- Право общей долевой собственности на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.01.2019, номер записи № 16:50:220527:30-16/001/2019-29, доля в праве 503/10000;

- Право общей долевой собственности на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.01.2019, номер записи № 16:50:220527:30-16/001/2019-31, доля в праве 710/10000;

-Право общей долевой собственности на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном

реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.01.2019, номер записи № 16:50:220527:30-16/001/2019-23, доля в праве 886/10000;

3.2.2 Положительное заключение экспертизы №16-2-1-3-020187-2019 от «05» августа 2019 года.

3.2.3. Разрешение на строительство № 16-RU16301000-220-2019, выданное «21» августа 2019 года
Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани.

3.2.4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: www.dementeva20.ru.

3.3. До подписания Договора Застройщик предоставил Участнику необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника со всеми документами, установленными ст. 3.1., ст. 20 Федерального закона "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 N 214-ФЗ (последняя редакция), в том числе с проектной декларацией.

3.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости. Стороны настоящим признают, что существенным изменением размера (общей площади) Объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение Окончательной Общей площади более чем на 5 (Пять) кв.м., по сравнению с Общей площадью, указанной в настоящем Договоре.

4. Цена Договора и порядок расчетов Сторон

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства. Цена Договора составляет _____ (_____ (далее – Цена Договора).

4.1.1. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) из расчета стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 2.2.1 Договора. Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п.4.6. настоящего Договора.

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

- _____ (_____) рублей 00 копеек Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

4.1.2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ»;

Полное наименование (фирменное наименование): АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК ДОМ.РФ»

Сокращенное наименование: АО «БАНК ДОМ.РФ»

ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г.Москва, ул.Воздвиженка, 10

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8-800-775-8686;

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по 30 августа 2021 г. включительно.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.1.3. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № А-1/47 участия в долевом стр-ве от 12.11.2019 г. за жилое пом. усл. ном. 47, НДС не облагается».

4.2. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.3. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru:

- сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

4.4. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в

пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

4.5. Цена Договора, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора, подлежит изменению в случаях, если Окончательная Общая проектная площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2.1 настоящего Договора.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Общей проектной площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра Объекта долевого строительства, которая составляет _____ (_____) рублей.

4.6. Участнику в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты получения данных обмеров БТИ по указанному в настоящем Договоре адресу Участника (либо путем вручения такого уведомления непосредственно Участнику под расписку) направляется письменное Уведомление с указанием Окончательной Общей проектной площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади).

4.7. В случае если Окончательная Общая проектная площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения им письменного требования Участника, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, и заключения дополнительного соглашения, согласно пункту 4.7.1. настоящего Договора, возратить Участнику разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и измененной, в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора.

4.7.3. Участник и Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения Участником Уведомления об изменении площади обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору, которое будет содержать данные об Окончательной Общей проектной площади Объекта долевого строительства и уточненной Цене Договора.

4.8. До даты передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику денежные средства, полученные Застройщиком от Участника в соответствии с п. 4.1. Договора, являются средствами целевого финансирования.

4.9. Разница между Ценой Договора и фактическими затратами на создание Объекта недвижимости и его последующую Отделку, является доходом Застройщика и остается в собственности Застройщика.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника согласно пункту 4.1. настоящего Договора, по целевому назначению на строительство Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, на Отделку Объекта долевого строительства в соответствии с Приложением №3, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора, а также на иные цели, в соответствии со статьей 18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.2.1 настоящего Договора, не позднее срока, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех условий настоящего Договора, в том числе по оплате Участником Цены Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

5.1.3. Передать Участнику Объект долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых на дату заключения настоящего Договора Застройщик не мог не знать.

5.1.4. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют Приложению № 2 к настоящему Договору, а в части выполнения работ по Отделке Приложению № 3 к настоящему Договору.

5.1.5. Совместно с Участником заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в разделе 4 настоящего Договора.

5.1.6. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика законодательством Российской Федерации.

5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.3. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора (уступки права требования по настоящему Договору) и права собственности Участника, могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

5.4. Участник обязан:

5.4.1. Уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства по настоящему Договору.

5.4.2. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в разделе 4 Договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты Цены Договора в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора.

5.4.3. В течение 3 (трех) рабочих дней, включая день перечисления Суммы депонирования на счет эскроу, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление Суммы депонирования, указанной в п. 4.1. Договора и равной Цене Договора, на счет эскроу в полном объеме.

5.4.4. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.2.1 настоящего Договора.

5.4.5. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника законодательством Российской Федерации.

5.5. Обязательства Участника считаются исполненными с даты уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора в полном объеме и подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

5.6. С даты принятия от Застройщика Объекта долевого строительства по передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства, до заключения договора управления Объектом недвижимости (многоквартирным домом) с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, обязан вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги, за управлением Объектом недвижимости, содержанием, текущим ремонтом и обеспечением сохранности общего имущества в нем; электроснабжение Объекта долевого строительства; расходов по вывозу мусора; иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства управляющей организации, указанной Застройщиком, с которой у Застройщика заключен соответствующий договор управления Объекта недвижимости, на основании соответствующих счетов управляющей организации, указанной Застройщиком и по расценкам такой управляющей организации.

6. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по настоящему Договору – в течение 6 месяцев после плановой даты ввода Объекта в эксплуатацию. Плановая дата ввода в эксплуатацию наступает 30.04.2021 года.

Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного настоящим пунктом срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

Участник, получивший извещение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения извещения.

6.2. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие их Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства.

6.3. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1 настоящего Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1 настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

6.4. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора.

7. Особые условия и гарантийный срок

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Участнику Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года, но не может быть выше гарантийного срока, установленного заводом-изготовителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на Отделочные работы составляет 1 (один) год и исчисляется с даты передачи Участнику Объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного

срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.2. Уступка Участником права требования другому лицу по настоящему Договору на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты им Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по настоящему Договору на другое лицо в соответствии с пунктом 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, при условии предварительного письменного согласования договора (соглашения) уступки права требования по настоящему Договору с Застройщиком.

Уступка Участником права требования по Договору в порядке, предусмотренном абзацем 1 настоящего пункта, допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

7.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к настоящему Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.4. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

7.5. Участник не вправе до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

7.6. Настоящим Участник уведомлен, что в составе Объекта недвижимости согласно проекту строительства предусмотрено строительство подземного паркинга с парковочными местами, помещений свободного назначения, а также иных нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

8. Ответственность Сторон и порядок урегулирования споров

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

8.2. В случае нарушения установленных настоящему Договором сроков платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства Участником, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению настоящему Договору.

8.5. В случае нарушения Участником условия о согласовании уступки права требования Участника к Застройщику другому лицу, согласно пункту 7.2. настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику согласно п. 3 статьи 388 ГК РФ штраф в размере 100 000 (сто тысяч рублей).

8.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке.

8.7. В случае если Участник не заключит договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 4.1 Договора, а также не выполнит все иные необходимые действия по исполнению обязанности по внесению в полном объеме денежных средств, согласно п. 4.1 на счет эскроу в порядке, предусмотренном п. 4.1 Договора, в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Договора, включая день подписания Договора, то Договор не порождает никакие права и обязанности у Сторон, и с наступлением указанного срока Застройщик вправе заключить Договор участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с любым третьим лицом.

9. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика

9.1. Застройщик обеспечивает исполнение следующих своих обязательств по настоящему Договору:
- по возврату внесенных Участником денежных средств в случаях, предусмотренных Федеральным

законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и/или настоящим Договором;

9.2. На основании п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Стороны договорились, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить на земельном участке с кадастровым номером 16:50:220527:30 иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.3 Договора.

Право залога, возникающее у Участника с даты государственной регистрации настоящего Договора, не распространяется на иные объекты недвижимости, в том числе здания и сооружения, которые будут возводиться Застройщиком на данном земельном участке.

Настоящим Участник выражает свое согласие на залог земельного участка, указанного в п. 1.3 настоящего Договора, в обеспечение обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым Застройщиком на строительство иных объектов недвижимости на данном земельном участке.

Настоящим Участник выражает свое согласие на межевание, раздел, выдел земельного участка, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, на его объединение или перераспределение с другим(и) земельным(и) участком(ами). Дополнительного письменного согласия Участника на указанные действия не требуется.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. На основании п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения настоящего Договора.

10.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

10.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

10.5. С даты подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

10.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;
- Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;
- Приложение № 3 «Отделка объекта долевого строительства» на 2 (двух) листах;

10.7. Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.8. Настоящим Участник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН.

Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником в целях заключения и исполнения настоящего Договора.

Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также сроков архивного хранения настоящего Договора.

Настоящим Участник подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего Договора в течение всего срока действия согласия;
- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

Подписание настоящего Договора одновременно является подписанием указанного в настоящем пункте

согласия на обработку персональных данных.

10.9. Настоящим Участник дает согласие Застройщику на отправку Застройщиком и/или рекламо-распространителем, с которым у Застройщика заключен соответствующий договор, и получение на телефонный номер _____ sms – сообщений (ShortMessageService - служба коротких сообщений) содержащих информацию о проводимых Застройщиком, его аффилированными и взаимозависимыми лицами рекламных акциях, кампаниях, а также иную информацию рекламного характера, связанную с деятельностью Застройщика, его аффилированных и взаимозависимых лиц.

10.10. Настоящий Договор составлен в пяти экземплярах. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

11. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

11.1. Застройщик:

Застройщик:

ООО Специализированный застройщик «ГРАФИТ»

420060, РТ, пгт. Богатые Сабы, ул. Озерная, д.19А, офис №6

ОГРН 1181690086918 ИНН 1635012561 КПП 163501001

р/с 40702810101290000787 в Филиале «Нижегородский» АО «Банк ДОМ.РФ» в ВОЛГО-ВЯТСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ, ИНН 7725038124, КПП 526002001, ОГРН 1037739527077, ОКАТО 22401, ОКПО 36728817

БИК 042202821 к/с 30101810300000000821

Директор: _____ /Насыров Р.М./

м.п.

11.2. Участник:

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, _____ место рождения
_____, пол _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____,
зарегистрированный по адресу: _____,

**План (поэтажный)
Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства**

Объект долевого строительства:

общая проектная площадь _____ кв.м;
условный номер _____ ;
порядковый номер на площадке – ____.

Настоящий план носит информационный характер и описывает положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости.

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на дату заключения настоящего Договора также носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

Застройщик:

ООО Специализированный застройщик «ГРАФИТ»

420060, РТ, пгт. Богатые Сабы, ул. Озерная, д.19А, офис №6

ОГРН 1181690086918 ИНН 1635012561 КПП 163501001

р/с 40702810329070006975 в ОО «Казанский» Филиала «Нижегородский АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК 042202824 к/с 30101810200000000824

Директор: _____ /Насыров Р.М./
м.п.

Участник: Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, пол _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____.

_____ / _____ /

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На момент передачи Участнику по Передаточному акту Объект долевого строительства (далее – «Объект») должен отвечать следующим согласованным Сторонами при заключении Договора требованиям:

1. Объект подлежит передаче Участнику без выполнения Застройщиком следующих работ, в том числе без осуществления поставки материалов и оборудования:

- установки межкомнатных дверей;
- отделки, включая устройства гидроизоляции полов, шпатлевки, окраски стен, выравнивания и шлифовки потолков, оклейки обоями, устройства напольных покрытий;
- горизонтальной разводки холодного и горячего водоснабжения, установки сантехнического оборудования;
- горизонтальной разводки канализации и установки сантехнического оборудования;
- установки полотенцесушителя;
- установки электроплит;
- внутриквартирной разводки телевизионной, телефонной и радиосети, сети интернет, домофона;
- устройства встроенной мебели и антресолей.

2. Система отопления. монтируется, согласно проектной документации

3. Система электроснабжения монтируется, согласно проектной документации, без установки розеток и выключателей, установки осветительного оборудования и его крепления

4. Стоимость отделочных, электромонтажных, сантехнических и прочих работ, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, в цену Договора не включены.

5. Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией и настоящим договором и Приложениям к нему, не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет, за исключением Отделочных работ, указанных в Приложении № 3 к настоящему Договору.

5. Невыполнение Застройщиком работ, указанных в п.1 настоящего Приложения, в том числе непоставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству Объекта.

Застройщик:

ООО Специализированный застройщик «ГРАФИТ»

420060, РТ, пгт. Богатые Сабы, ул. Озерная, д.19А, офис №6

ОГРН 1181690086918 ИНН 1635012561 КПП 163501001

р/с 40702810329070006975 в ОО «Казанский» Филиала «Нижегородский АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК 042202824 к/с 30101810200000000824

Директор: _____ /Насыров Р.М./

м.п.

Участник: Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, пол _____, паспорт выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____.

_____/_____/_____/_____/

ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Стороны пришли к соглашению, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие Отделочные работы:

1	<p>Кухня:</p> <ul style="list-style-type: none"> • стены: межкомнатные - ГКЛ (без заделки стыков и швов); внешние стены: силикатный кирпич +штукатурка; межквартирные: газобетонный блок+штукатурка; • потолки: железобетонные (не шлифованные) ; • полы: цементно-песчаная стяжка ; • дверь: не устанавливается; • подоконник: ПВХ; • сантехническая разводка и оборудование: не устанавливается; • электроустановочное оборудование: согласно проектной документации; • окна: СПО(24) 4М1-16-4И.
2	<p>Комнаты:</p> <ul style="list-style-type: none"> • стены: межкомнатные - ГКЛ (без заделки стыков и швов); внешние стены: силикатный кирпич +штукатурка; межквартирные: газобетонный блок+штукатурка; • потолки: железобетонные (не шлифованные) ; • полы: цементно-песчаная стяжка ; • двери: не устанавливаются • подоконник: ПВХ; • электроустановочное оборудование: согласно проектной документации; • окна:СПД(32) 4М1-10-4М1-10-4И.
3	<p>Коридор:</p> <ul style="list-style-type: none"> • стены: ГКЛ (без заделки стыков и швов); газобетонный блок+штукатурка; • потолки: железобетонные (не шлифованные); • полы: цементно-песчаная стяжка ; • электроустановочное оборудование: согласно проектной документации; • входная дверь: металлическая. • домофон: не устанавливается;
4	<p>Ванная комната, санузел (туалет):</p> <ul style="list-style-type: none"> • стены: керамический кирпич, цементно-песчаная штукатурка (без маяков); • потолки: железобетонные (не шлифованные) ; • полы: цементно-песчаная стяжка ; двери: не устанавливаются; сантехническая разводка и оборудование: не устанавливаются; электроустановочное оборудование: согласно проектной документации; Приборы учета (счетчики) холодного и горячего водоснабжения в месте прохождения стояков ГВС и ХВС; Полотенцесушитель: не устанавливается;
5	<p>Лоджия и/или Балкон (при наличии, в соответствии с проектной документацией)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Однокамерное холодное остекление; • Потолок и стены – согласно проектной документации (без отделки).

Настоящим Участник уведомлен и согласен с тем, что стоимость Отделочных работ, входящих в Цену Договора составляет полная стоимость отделки.

Застройщик осуществляет установку внутриквартирных перегородок, согласно Плану (поэтажному) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № от _____ г.). Материал внутриквартирных перегородок осуществляется по выбору Застройщика.

Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, входная дверь, покрытия стен, потолка, стяжка полов (далее – «Материалы»), цветовая гамма Материалов, являются примерными и выбираются Застройщиком по своему усмотрению. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства и выполненных Отделочных работ, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора. А также, Застройщик оставляет за собой право на выполнение дополнительных Отделочных работ в Объекте долевого строительства, не предусмотренных настоящим Приложением.

Застройщик:

ООО Специализированный застройщик «ГРАФИТ»

420060, РТ, пгт. Богатые Сабы, ул. Озерная, д.19А, офис №6

ОГРН 1181690086918 ИНН 1635012561 КПП 163501001

р/с 40702810329070006975 в ОО «Казанский» Филиала «Нижегородский АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК 042202824 к/с 30101810200000000824

Директор: _____ /Насыров Р.М./

м.п.

Участник: Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____, пол _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____.

_____/_____/

