

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Казань

«___» ____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «САДОВОЕ КОЛЬЦО КАЗАНЬ», в лице Генерального директора Елисеева Олега Вячеславовича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое - «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин

_____, дата и место рождения _____, пол _____, паспорт гражданина _____ серия _____ № _____, выдан _____, _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрирован _____ (-а)

_____, именуемый(-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

• **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить **1-ый этап многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения и паркингом**, расположенного по адресу: г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Фатыха Амирхана (далее – «**Многokвартирный дом**») на земельном участке, указанном в п.1.3.2. настоящего Договора и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию 1-го этапа Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию 1-го этапа Многоквартирного дома.

Строительство и ввод в эксплуатацию **многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения и паркингом** осуществляется поэтапно:

1-й этап в составе:

- строительство части стилобата комплекса, подъезда № 2 (секции С-3.1), трансформаторной подстанции (ТП), очистных сооружений ливневой канализации (ЛОС), внутриплощадочных инженерных сетей, части благоустройства придомовой территории;
- строительство подъездов № 1, 3, 8 (секций С-1.1, С-1.2 и С-2.1);
- строительство подъезда № 7 (секции С-2.2) с выполнением предчистовой отделки в квартирах, остальной части благоустройства (в т.ч. эксплуатируемой кровли стилобата).

2-й этап в составе:

- строительство остальной части стилобата комплекса, подъезда № 4 (секции С-3.2), внутренних инженерных сетей, части благоустройства придомовой территории;
- строительство подъездов № 5, 6 (секций С-1.3, С-2.3);
- строительство остальной части благоустройства (в т.ч. эксплуатируемой кровли стилобата).

Основные характеристики Многоквартирного дома:

- Общая площадь: 97403,2 кв. м;

- этажность:

Подъезды № 1, 3 и 5 (Секции С-1.1, С-1.2, С-1.3) – 20 этажей;

Подъезды № 8, 7 и 6 (Секции С-2.1, С-2.2, С-2.3) – 15 этажей;

Подъезды № 2 и 4 (Секции С-3.1, С-3.2) - 7 этажей;

- Материал наружных стен и каркаса объекта: навесной вентилируемый фасад с воздушным зазором, отделка - листовым материалом в соответствии с цветовым решением фасадов. Эффективная система утепления. Несущий каркас – железобетонный, ограждающие конструкции – с заполнением блоками из ячеистого бетона или аналогичного по свойствам материала;

- Материал перекрытий: монолитные железобетонные;

- класс энергоэффективности – **Очень высокий (А)**;

- сейсмостойкость – менее 6 баллов.

1.2. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются действующим Законодательством Российской Федерации, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ), законами и подзаконными актами Республики Татарстан и города Казани.

1.3. Правовыми основаниями для строительства Многоквартирного дома являются:

1.3.1. Разрешение на строительство **многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения и паркингом**, выданное Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани 03.10.2018 за № 16-RU16301000-1815-2018, взамен разрешений на строительство от 20.03.2014 № 16-RU16301000-24-ж, от 18.06.2018 № 16-RU16301000-1196-2018.

1.3.2. Зарегистрированное Застройщиком право собственности на земельный участок площадью 18 159 кв. м. с кадастровым номером 16:50:110603:46, принадлежащий ООО «САДОВОЕ КОЛЬЦО КАЗАНЬ» на праве собственности (выписка из ЕГРН от 15.11.2017, запись регистрации в ЕГРН № 16:50:110603:46-16/001/2017-11 от 14.11.2017).

1.3.3. Проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» по адресу <https://savinhouse.ru/> и в Единой информационной системе жилищного строительства, соответствует требованиям, установленным ч. 2 ст. 3, ст. 20 и 21 Закон № 214-ФЗ, согласно заключению, выданному Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани 30.07.2018 года за № 1378-07/22.

1.4. В соответствии со ст. 13 Закона № 214-ФЗ, земельный участок, указанный в п. 1.3.2 настоящего Договора, с момента государственной регистрации настоящего Договора считается находящимся у Участника долевого строительства (залогодержателя) в залоге.

1.5. Участник долевого строительства уведомлен о том, что на момент подписания настоящего Договора земельный участок, указанный в п. 1.3.2, передан в залог ПАО Сбербанк на основании Договора ипотеки № ДИ--85180252/1 от 31.01.2019 г., запись регистрации ипотеки в ЕГРН № 16:50:110603:46-16/001/2019-383 от 21.02.2019.

1.6. ПАО Сбербанк выдано согласие на заключение настоящего Договора, удовлетворение требований за счет заложенного имущества и прекращение права залога на Объект долевого строительства с момента его передачи Участникам в соответствии с ч. 8 ст. 13 Закона № 214-ФЗ.

• **ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

2.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства (далее – Объект долевого строительства/Квартира):

Назначение – «жилое»;
этап строительства и ввода в эксплуатацию – «1»;
секция – «___»;
этаж – «___»;
номер на площадке – «___»;
строительный номер – «___»;
общая приведенная площадь: – «___» кв. м (далее – Площадь Квартиры);
количество комнат – «___»;
площадь комнат – «___»; «___»; «___»; «___»;
площадь помещений вспомогательного использования «___», в том числе лоджия/терраса - «___» с учетом коэффициента

Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими [коэффициентами](#), установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в [части 1 статьи 23 Закона № 214-ФЗ](#).

При определении общей приведенной площади жилого помещения применяются следующие понижающие коэффициенты:

Для лоджий – 0,5;

Для балконов – 0,3;

Для террас – 0,3;

Для веранд – 1,0.

Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Расположение Объекта долевого строительства указано на поэтажном плане соответствующего подъезда Многоквартирного дома, который прилагается к Договору (Приложение № 2) и является его неотъемлемой частью. В случае наличия на данном плане каких-либо условных обозначений, включая, но не ограничиваясь: вентиляционных шахт, коробов, внутренних перегородок, данный факт не означает принятие Застройщиком на себя обязательств по выполнению/устройству названных элементов внутри Объекта долевого строительства в соответствии с названным планом. Размещение и характеристики вентиляционных шахт, коробов, внутренних перегородок, коммуникаций и иных отдельных элементов внутри Объекта долевого строительства, в случае их наличия, определяется в ходе разработки Рабочей документации на строительство Многоквартирного дома.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию 1 этапа Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом площади Объекта долевого строительства уточняются по данным технической инвентаризации. Изменение площади Объекта долевого строительства менее, чем на 3% (три процента) от Общей площади, согласно п.2.1. настоящего Договора, не влечет за собой перерасчета Цены Договора, указанной в п. 5.1. настоящего Договора. При изменении площади Объекта долевого строительства более, чем на 3% (три процента) от Общей площади, согласно п.2.1. настоящего Договора, производится перерасчет Цены Договора, в соответствии с пунктами 5.5., 5.6., 7.1.12, 7.1.13, 7.3.5 настоящего Договора.

Площадь Квартиры включает в себя площадь всех помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства.

Общая площадь Объекта долевого строительства, правом собственности на которое будет обладать Участник долевого строительства, в соответствии с данными ЕГРН, определяется согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, действующего на момент заключения настоящего Договора, и применяется для регулирования жилищных отношений Участника

долевого строительства.

2.2. Качество Объекта долевого строительства, должно соответствовать Техническим регламентам, утвержденной проектной документации и содержанию Приложения № 1 к настоящему Договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

Отделочные работы по Объекту долевого строительства, не поименованные в Приложении № 1 к настоящему Договору, а также установка сантехнического и иного оборудования не входят в цену настоящего Договора, и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Передаточного акта.

2.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

2.4. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными Законом № 214-ФЗ.

• СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Ориентировочный срок окончания строительства и ввода в эксплуатацию 1 этапа Многоквартирного дома – 1 квартал 2021 года.

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.2. Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства в срок не позднее **30 сентября 2021 года**, но не ранее ввода в эксплуатацию 1 этапа Многоквартирного дома, и при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору, в том числе согласно п. 7.3.4. настоящего Договора.

3.3. В случае, если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного выше срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

• ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Передаточному акту.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в срок, предусмотренный разделом 3 настоящего Договора.

4.3. Застройщик не менее, чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства соответствующего этапа Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.3 Договора срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении

двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. На момент подписания настоящего Договора его Цена определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства Застройщику** для строительства (создания) **Объекта долевого строительства** до проведения его обмеров органами БТИ и составляет _____, **НДС не облагается**, из расчета _____ (_____) рублей за один квадратный метр.

Названная в настоящем пункте цена Договора включает денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

5.2. Уплата Участником долевого строительства Застройщику Цены договора, указанной в п.5.1. Договора, производится на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, **с указанием в Назначении платежа «Оплата по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № _____ от «___» _____ 20___ г. НДС не облагается».**

Уплата денежных средств возможна иным способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации, по согласованию с Застройщиком.

5.3. Днем исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора считается день фактического зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.4. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата/доплаты, определяются в рублях Российской Федерации.

5.5. В случае, если площадь построенного Объекта долевого строительства, согласно проведенной уполномоченной организацией технической инвентаризации, (далее - обмеры БТИ), превысит площадь, установленную настоящим Договором более, чем на 3% (три процента), Участник долевого строительства производит доплату, размер которой определяется как произведение стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, установленной в п.5.1. настоящего Договора, и разницы между площадью построенного Объекта долевого строительства (согласно обмерам БТИ) и площадью Объекта долевого строительства, предусмотренной настоящим Договором, в порядке и в сроки, установленные дополнительным соглашением об уточнении цены Договора, подписанным Сторонами.

5.6. В случае, если площадь построенного Объекта долевого строительства, согласно обмерам БТИ, окажется меньше площади, установленной настоящим Договором, более чем на 3% (три процента), Застройщик производит возврат денежных средств Участнику долевого строительства, в размере, равном произведению стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, установленного в п.5.1. настоящего Договора, и разницы между площадью Объекта долевого строительства, предусмотренной настоящим Договором, и площадью построенного Объекта долевого строительства (согласно обмерам БТИ), в порядке и в сроки, установленные дополнительным соглашением об уточнении цены Договора, заключенным Сторонами.

5.7. В случае, если площадь построенного Объекта долевого строительства, согласно обмерам БТИ, увеличится или уменьшится по сравнению с площадью Объекта долевого строительства, установленной настоящим Договором, менее, чем на 3% (три процента), перерасчет Цены Договора (доплата/возврат денежных средств) не производится.

5.8. Затраты на строительство Объекта долевого строительства включают в себя финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта долевого строительства, в том числе, но не исключительно, возмещение затрат на приобретение, а также оформление права собственности или права аренды на земельные участки, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение государственной экспертизы проектной документации; строительство систем инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат на благоустройство территории в соответствии с проектной документацией; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения; а также расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Объекта долевого строительства в соответствии с постановлениями, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми Участниками долевого строительства, принимающими участие в строительстве Объекта долевого строительства. Денежные средства Участника долевого строительства могут быть направлены на покрытие заемных средств по целевым кредитам на строительство Многоквартирного дома, фактически израсходованных на строительство Объекта долевого строительства, а также на уплату процентов по кредиту по целевым кредитам на строительство Многоквартирного дома. Полученная экономия (разница между внесенными Участником долевого строительства денежными средствами и фактическими расходами на строительство) остается в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения за оказание услуг Застройщика.

• ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество построенного соответствующего этапа Многоквартирного дома и передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Стороны при исполнении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию соответствующего этапа Многоквартирного дома, в котором находится Объект долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и начинается исчисляться со дня сдачи в эксплуатацию соответствующего этапа Многоквартирного дома. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого передаточного акта по соответствующему этапу Многоквартирного дома.

6.3. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в п.6.1. настоящего Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены Договора и/или возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства.

Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично, а также должно содержать указание на нормы Договоры и/или законы, которым Объект долевого строительства не соответствует.

Срок устранения недостатков подлежит согласованию Сторонами, но не может быть менее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Застройщиком соответствующего требования.

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

При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства вправе сослаться на выявленные при принятии Объекта долевого строительства явные недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках. Относительно скрытых недостатков Участник долевого строительства вправе заявлять в течение всего гарантийного срока.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

7.1.2. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника долевого строительства, полностью и в надлежащий срок, построить (создать) соответствующий этап Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и обеспечить его ввод в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства соответствующего этапа Многоквартирного дома.

7.1.4. Обеспечить контроль за использованием денежных средств Участника долевого строительства исключительно для строительства соответствующего этапа Многоквартирного дома.

7.1.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию соответствующего этапа Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Приложением № 1 к настоящему Договору, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.6. Информировать Участника долевого строительства о ходе строительства соответствующего этапа Многоквартирного дома путем размещения Застройщиком информации о ходе строительства соответствующего этапа Многоквартирного дома в сети «Интернет», согласно требованиям Закона № 214-ФЗ.

7.1.7. Своевременно письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства соответствующего этапа Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

7.1.8. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию соответствующего этапа Многоквартирного дома (либо его нотариально удостоверенную копию) в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после его получения.

7.1.9. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства, с учетом содержания п.4.4. настоящего Договора.

7.1.10. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по оплате цены Объекта долевого строительства в полном объеме.

7.1.11. Застройщик, в соответствии с пунктом 16 статьи 8 Федерального закона от 25 декабря 2018 года № 478-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и Заключением о степени готовности объекта и возможности заключения договоров участия в долевом строительстве без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ, вносит обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства сформированный публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», созданной Правительством Российской Федерации в соответствии с требованиями статьи 23.2 Закона № 214-ФЗ.

7.1.12. При изменении площади Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, по данным обмеров БТИ более, чем на 3% (три процента) от площади, определенной в п. 2.1. настоящего Договора, оформить и направить на подпись Участнику долевого строительства дополнительное соглашение об уточнении цены Договора, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, установленного в п.5.1. настоящего Договора, и фактической площади Объекта долевого строительства. Застройщик направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение заказным письмом в срок не позднее 15 рабочих дней со дня изготовления и передачи Застройщику органами БТИ экспликаций соответствующего этапа Многоквартирного дома, завершеного строительством.

7.1.13. В случае уменьшения по результатам проведения обмеров соответствующего этапа Многоквартирного дома органами БТИ размера Общей площади Объекта долевого строительства более, чем на 3% (три процента), определенной в п. 2.1. настоящего Договора, вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные им денежные средства в порядке и в сроки, предусмотренные п. 5.6. настоящего Договора.

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства соответствующего этапа Многоквартирного дома.

7.2.2. Внести в соответствующий этап Многоквартирного дома и (или) Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации и/или Приложении № 1 к настоящему Договору, на аналогичные строительные материалы и/или оборудование, при условии, что по завершении строительства соответствующий этап Многоквартирного дома, в целом, и Объект долевого строительства, в частности, будут отвечать требованиям проектной/рабочей документации.

7.2.3. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Участник долевого строительства обязуется:

7.3.1. Оплатить Застройщику в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 5 настоящего Договора.

7.3.2. В день подписания Договора передать Застройщику комплект документов, необходимый со стороны Участника долевого строительства для государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

7.3.3. В течение семи рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию и принять либо направить Застройщику письменные замечания, согласно п. 6.3. настоящего Договора.

Приемка Объекта долевого строительства должна быть осуществлена Участником долевого строительства в течение 2 (двух) дней со дня ее начала.

7.3.4. Учитывая достижения Сторонами соглашения, что фактом надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком Разрешение на ввод соответствующего этапа Многоквартирного дома (п. 6.1 настоящего Договора), Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания Передаточного акта после ввода соответствующего этапа Многоквартирного дома в эксплуатацию по причине недостатков отделки и (или) недостатков проектных характеристик, отраженных в Приложении № 1 к настоящему Договору, которые не делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к Объекту долевого строительства, в том числе связанных с его отделкой, Стороны одновременно с передаточным актом подписывают Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к Объекту.

Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в Протоколе замечаний, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Объекта долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний.

7.3.5. В случае изменения площади передаваемого Объекта долевого строительства по данным обмеров БТИ более, чем на 3% (три процента) от площади, определенной в п. 2.1. настоящего Договора, в срок не позднее 7 рабочих дней с даты получения от Застройщика подписать дополнительное соглашение об уточнении цены Договора и передать Застройщику комплект документов, необходимый со стороны Участника долевого строительства для государственной регистрации дополнительного соглашения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

В случае неполучения Участником долевого строительства дополнительного соглашения по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, и/или уклонении Участника долевого строительства от получения дополнительного соглашения, дополнительное соглашение считается полученным Участником долевого строительства по истечении 7 календарных дней с даты направления его Застройщиком заказным письмом, хотя бы адресат по этому адресу более не находится (не проживает).

В случае уклонения Участника долевого строительства от исполнения обязательств, предусмотренных дополнительным соглашением об уточнении цены Договора, Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по

Передаточному акту до полного исполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

7.3.6. В случае, если площадь построенного Объекта долевого строительства, согласно проведенной уполномоченной организацией технической инвентаризации, (далее - обмеры БТИ)), превысит площадь, установленную настоящим Договором более, чем на 3% (три процента), внести дополнительные денежные средства в полном объеме, в порядке и в сроки, предусмотренные п. 5.5. настоящего Договора.

7.3.7. С момента подписания Сторонами Передаточного акта на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется нести расходы по его содержанию, а также, принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте Многоквартирного дома, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги, согласно действующим муниципальным тарифам, а также оплачивать услуги по обеспечению сохранности общего имущества, вывозу мусора и т.п.

В день приемки Объекта долевого строительства заключить договор со специализированной организацией, определенной Застройщиком, на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Многоквартирного дома, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по техническому обслуживанию и обеспечению сохранности общего имущества Многоквартирного дома авансом за 4 (четыре) месяца вперед со дня подписания Сторонами Передаточного акта на Объект долевого строительства Застройщику или специализированной организации, определенной Застройщиком.

7.3.8. До дня регистрации права собственности на Квартиру не производить каких-либо перепланировок (перестроек, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п.) в ней. В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, возникающие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

7.3.9. Оплатить расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора/дополнительного соглашения об изменении цены Договора (при необходимости) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

7.3.10. За свой счет осуществить действия, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства по отдельному договору, заключаемому между уполномоченной Застройщиком организацией и Участником долевого строительства.

7.3.11. Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Объекта долевого строительства, с учетом содержания п. 7.3.6. настоящего Договора.

7.4. Участник долевого строительства вправе:

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома, в соответствии с п. 7.1.6 настоящего Договора.

7.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником долевого строительства цены Объекта долевого строительства по Договору.

7.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, с согласия Застройщика.

7.4.4. Заключить за свой счет с уполномоченной Застройщиком организацией отдельный договор на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

7.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоквартирного дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (пяти) лет с даты его подписания и 5 (пяти) лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего

Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовое сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка права требования по Договору иному лицу допускается только одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

8.3. Договор уступки права требования вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Расходы по регистрации Договора уступки права требования несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.4. Государственная регистрация Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

8.5. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику экземпляр Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу с отметкой регистрирующего органа в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней после получения Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу с отметкой о государственной регистрации из регистрирующего органа.

В случае не предоставления Застройщику экземпляра Договора уступки права требования по Договору с отметкой о государственной регистрации Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 1 (одного) % от суммы, указанной в п. 5.1 настоящего Договора.

9. УВЕДОМЛЕНИЯ. ИЗВЕЩЕНИЯ.

9.1. Почтовые реквизиты Сторон, по которым направляются Уведомления и Подтверждения:

Участник долевого строительства:

ФИО

Телефон

Электронная почта:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «САДОВОЕ КОЛЬЦО КАЗАНЬ»

Почтовый адрес: 420012, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чехова, д. 6Г, офис № 1

Тел. +7 495 781 73 74

Электронная почта: info@sk-gc.ru

9.2. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении своих паспортных данных, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений. До

получения информации Застройщиком о произошедших изменениях у Участника долевого строительства, уведомления, выполненные Застройщиком по старым реквизитам, считаются исполненными надлежащим образом.

В случае не уведомления Застройщика о вышеуказанных изменениях Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 1 (одного) % от суммы, указанной в п. 5.1 настоящего Договора.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

10.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства условий п.п. 7.3.1-7.3.13 настоящего Договора, Застройщик оставляет за собой право обратиться с исковым заявлением в суд о взыскании с Участника долевого строительства компенсации за причиненные вследствие его бездействия убытки, включая, но не ограничиваясь, расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе расходов на техническое обслуживание и ремонт Многоквартирного дома, коммунальные и иные услуги.

10.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 0,04% от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки, но не более 20% от цены настоящего Договора.

10.4. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,04% от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки, но не более 20% от цены настоящего Договора.

10.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены настоящего Договора, а также в случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон по инициативе Участника долевого строительства, при условии надлежащего исполнения Застройщиком предусмотренных настоящим Договором обязательств, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 10% от Цены настоящего Договора в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, если Соглашением Сторон не будет определен иной срок.

• СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

11.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

11.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с нормами действующего законодательства.

11.4. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком в разумный срок обязанностей, предусмотренных п. 6.3 настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, при этом существенными нарушениями считаются такие отступления от технических регламентов и проектной документации, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания;

11.4.1. В случае одностороннего отказа от настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить в письменном виде в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, об одностороннем расторжении настоящего Договора, в срок не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента отказа от настоящего Договора и предоставить Застройщику документ, подтверждающий факт такого уведомления. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия возлагаются на Участника долевого строительства.

11.5. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства соответствующего этапа Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав соответствующего этапа Многоквартирного дома;

- существенного изменения проектной документации соответствующего этапа строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входят Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства, более чем на 5 % от Общей приведенной площади Объекта долевого строительства;

Существенным изменением проектной документации Стороны признают изменения, существенно нарушающие права Участника долевого строительства.

11.6. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от настоящего Договора по указанным в п.п. 11.4 и 11.5 основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

11.7. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка оплаты Цены Договора Участником долевого строительства составит более чем 2 (два) месяца.

При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, с учетом положений п. 10.5. настоящего Договора.

• **НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)**

12.1. Стороны освобождаются от выполнения обязательств по Договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору в случае невозможности исполнения предусмотренных Договором обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть или избежать в

момент заключения Договора.

В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: революции, войны, забастовки, стихийные бедствия, эпидемии, пожары, запретительные действия властей, не спровоцированные действиями участников Договора, изменение законодательства, препятствующее исполнению Сторонами своих обязательств либо делающее невозможным выполнение Договора на первоначальных условиях, иные события, не подлежащие контролю Сторон.

Если в результате наступления форс-мажорных обстоятельств становится невозможным исполнение обязательств по Договору полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части.

12.2. С момента начала действия форс-мажорных обстоятельств и при условии уведомления об этом другой Стороны сроки исполнения сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств и устранения их последствий.

12.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа.

12.4. В случае более чем 2 (двух)-месячной продолжительности действия форс-мажорных обстоятельств, стороны не позднее 30 (тридцати) дней с момента истечения указанного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

В случае непринятия Сторонами в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении, Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон.

• **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

13.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ее получения.

Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение двух дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

13.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе обратиться за защитой своих прав в Красногорский городской суд Московской области.

13.3. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

• **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

14.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

14.2. Государственную регистрацию настоящего Договора обеспечивает уполномоченная Застройщиком организация в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

14.3. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

14.4. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту означает достижение целей, которые Стороны преследовали при заключении Договора, и влечет прекращение Договора его исполнением.

14.5. Застройщик обязуется своевременно уведомить Участника долевого строительства об изменении своего юридического и/или почтового адреса, а Участник долевого строительства Застройщика – об изменении своих паспортных данных, места регистрации, фактического места жительства.

При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу, посылаются заказным письмом по адресам, указанным в Договоре, и считаются доставленными, а адресат – надлежащим образом уведомленным, хотя бы адресат по этому адресу (адресам) более не находился (не проживал).

14.6. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

14.8. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для представления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

• ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «САДОВОЕ КОЛЬЦО КАЗАНЬ»

420012, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чехова, д. 6Г, офис № 1

ИНН 1655386526, КПП 165501001 ОГРН 1171690043018

р/с 40702810062000027154 в ПАО Сбербанк

к/с 3010181060000000603 БИК 049205603

Генеральный директор _____ / О.В.

Елисеев/

Участник долевого строительства:

Гражданин

_____, дата и

место рождения _____,

пол _____, паспорт гражданина _____ серия _____ №

_____, выдан _____

_____, дата выдачи

_____, код подразделения _____,

зарегистрирован (-а)

_____ /

Приложение № 1
к Договору _____
от «__» _____ г.

**Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства,
а также в Многоквартирном доме в целом:**

Потолки – бетонные;

Несущие и ограждающие конструкции – не оштукатуриваются и не огрунтовываются;

Межкомнатные перегородки – выполняются на высоту одного блока;

Перегородки санузлов – выполняются на высоту одного блока;

Гидроизоляция пола в санузлах – не выполняется;

Окна – с 2-х камерными стеклопакетами без подоконной доски и внутренних откосов;

Встроенные шкафы, антресоли, подстоля – не выполняются;

Двери внутри Квартиры – не устанавливаются;

Полы — бетонные, выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются.

Сантехническое оборудование квартир:

Холодное и горячее водоснабжение

Выполняется до ввода в квартиру с установкой запорной арматуры без монтажа трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки и унитаза.

Сантехническое оборудование (ванны, душевые поддоны, унитаза, умывальники, мойки) не устанавливаются.

Хозяйственно-бытовая канализация

Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, душевых поддонов, моек).

Противопожарный водопровод

Выполняется в объеме проекта с комплектацией всем оборудованием.

Система отопления

Выполняется 100% в объеме проекта.

Для сдачи систем эксплуатирующим организациям выполняются их промывка и опрессовка по необходимости.

Электротехническое оборудование и слаботочные системы помещений:

Электромонтажные работы

Выполняется установка на входе в помещение электрораспределительного щита.

Внутриквартирная разводка для подключения электроприборов не выполняется. Электрические плиты и иные оконечные устройства не поставляются и не устанавливаются.

Слаботочные системы (радио, телефонизация, телевидение, ОДС)

Выполняются в объеме проекта без оконечных устройств без ввода в помещение.

Пожарная система ППА и ДУ

Выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели в квартирах не устанавливаются.

Лифты

Монтаж и наладка лифтового оборудования выполняются в полном объеме.

<p>Застройщик ООО «САДОВОЕ КОЛЬЦО КАЗАНЬ» Генеральный директор</p> <p style="text-align: right;">/ О.В. Елисеев/</p>	<p>Участник долевого строительства</p> <p style="text-align: center;">_____ / _____ /</p>
---	--

к Договору _____
от «__» _____ Г.

Позтажный план
Объекта долевого строительства/квартиры № _____,
расположенного в _____ секции на ___ этаже

<p>Застройщик ООО «САДОВОЕ КОЛЬЦО КАЗАНЬ» Генеральный директор</p> <p style="text-align: right;">/ О.В. Елисеев/</p>	<p>Участник долевого строительства</p> <p style="text-align: right;">_____/_____/</p>
---	--