

Директор ООО ФСК "БРИЗ"

/А.Е. Беляков/

ДОГОВОР № Н1 _____
участия в долевом строительстве

г. Казань

_____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Финансово-Строительная Компания "БРИЗ", ИНН1656095311, КПП 165601001, ОГРН 1161690138598 выдан 17.08.2016 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Белякова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок 16:50:000000:17594, Решение единственного участника № 4 от 03.08.2018 года, зарегистрированно Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 18.09.2018, № регистрации 16:50:000000:17594-16/001/2018-9) и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке Двухэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой (1-й этап строительства) в жилом комплексе по ул. Нестеровский овраг Вахитовского района г. Казани на основании выданного Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани разрешения на строительство № 16-RU16301000-216-2015 от 13 августа 2015 г.

1.2. Проектная декларация от 26.11.2018 года в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» размещена на сайте: <http://fsk-briz.ru>.

1.3. Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Двухэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой (1-й этап строительства) в жилом комплексе по ул. Нестеровский овраг Вахитовского района г. Казани со следующими параметрами:

| № Блок-секции | № квартиры | Кол-во комнат | Общая проектная площадь (по СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания») | Общая проектная площадь (без учета летних помещений, согласно ст. 15 ЖК РФ) | Жилая площадь | Этаж Жилой |
|---------------|------------|---------------|---|---|---------------|------------|
| | | | | | | |

Выкопировка поэтажного плана прилагается (Приложение №1)

1.4. Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства Двухэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой (1-й этап строительства) в

жилом комплексе по ул. Нестеровский овраг Вахитовского района г. Казани на условиях настоящего Договора.

1.5. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

1.6. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Двадцатипятиэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой (1-й этап строительства) в жилом комплексе по ул. Нестеровский овраг Вахитовского района г. Казани (класс энергоэффективности объекта - класс "В" - (высокий), сейсмичность территории принимается менее 6 баллов, общая проектная площадь здания - 12256,57 кв.м. , общая площадь подземной парковки - 5528,9 кв.м.) - (далее именуемый «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Плановый срок завершения строительства Объекта – 2 квартал 2021 года.

2.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

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 Застройщиком первого передаточного акта или иного документа о передаче одного из объектов долевого строительства, входящих в состав Объекта.

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

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

2.6. Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора и на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, тем самым подтверждая, что его право на общее имущество не будет распространяться на отмежеванные части земельного участка, а также на строения, расположенные на них, за исключением участка, относящегося непосредственно к многоквартирному жилому дому, указанному в п. 1.1 настоящего договора, с прилегающей территорией, предназначенной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации жилого комплекса.

2.7. Со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта до момента заключения обслуживающей Объект организацией договоров со снабжающими организациями Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства по передаточному акту или иному составленному документу о передаче Объекта долевого строительства, возмещает Застройщику расходы по потребленным электро-, теплоресурсам, канализированию, водоснабжению, вывозу ТБО со дня принятия Объекта долевого строительства.

2.8. С целью формирования единого порядка учета затрат в рамках исполнения функций Заказчика-Застройщика Объекта, расходы на содержание службы технического надзора капитального строительства в пределах нормативов, предусмотренных Положением,

утвержденным постановлением Госстроя России от 8 июня 2001 г. №58, согласно сметно-финансового расчета учитывается в инвентарной стоимости Объекта. Финансовый результат Застройщика по строительству Объект, определяется в виде экономии средств, остающихся в распоряжении Застройщика по окончании строительства.

2.9. Застройщик в рамках предоставленных ему общих полномочий самостоятельно принимает решения по вопросам, касающимся настоящего Договора, разрешение которых необходимо для строительства жилого дома.

2.10. Участник долевого строительства путем подписания настоящего договора, подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией Объекта до подписания настоящего договора. Также участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора на момент заключения настоящего Договора составляет _____,00 (00) рублей 00 копеек, рассчитанной исходя из базовой стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, подсчитанной согласно СНиП 2.08.01-89 "Жилые здания". Указанная сумма не является фиксированной, в течение строительства цена договора может быть изменена в связи с увеличением стоимости 1 кв.м. неоплаченной площади за счет увеличения стоимости строительных материалов и стоимости 1 м/ч работы механизмов, увеличения размера коммунальных платежей, увеличения стоимости энергоносителей, изменения ставок налогов, ввода новых налогов (п.3.4 Договора), а также в случаях, предусмотренных 3.5., 3.6., настоящего Договора.

3.2. Стоимость 1 кв. метра общей площади Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора на момент заключения договора составляет _____,00 (_____) рублей 00 копеек и не является фиксированной. В случае нарушения сроков оплаты предусмотренных п. 3.3 настоящего договора Участник долевого строительства и Застройщик подписывают дополнительное соглашение об изменении цены договора, при этом Стоимость 1 кв. метра определяется в соответствии с утвержденными Застройщиком расценками на день подписания.

3.3. Уплата цены Договора производится путем внесения взноса в размере _____00 (_____) рублей 00 копеек, в течение 3(трех) дней, оставшуюся сумму _____ (_____) рублей 00 копеек Участник долевого строительства обязуется оплатить за счет предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (далее - Банк), кредитных средств согласно кредитного договора № _____ от _____ 2019 г., со своего, открытого в Банке, рублевого счета по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции/текущего счета/счета банковской карты в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

Расчеты по сделке долевого участия Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Дольщик. Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется ООО «ЦНС», ИНН 7736249247 по поручению Дольщика после государственной регистрации настоящего договора с Заемщиком/ Созаемщиком и к иным лицам (при наличии), а также государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: ООО ФСК "БРИЗ", р/с 40702810700090011668 ООО Банк "Аверс" к/с 30101810500000000774, БИК 049205774, ИНН 1656095311, КПП 165601001 Передача денежных средств Застройщику в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию настоящего договора на объект недвижимого имущества, указанный в п. 1 Договора и ипотеки

Объекта долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С момента государственной регистрации данного договора, права требования, указанные в данном договоре считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Залогодержателя на основании п.5 ст.5, п.5 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора долевого участия одновременно подлежит государственной регистрации обременение Прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Участник долевого строительства передает Банку в залог право требования Участника долевого строительства, вытекающее из настоящего договора (далее именуется – право требования). При этом Залогодателем является Участник долевого строительства, Залогодержателем – Банк. Право залога в пользу Застройщика не возникает.

Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Заемщика (Участника долевого строительства) на объект недвижимости, заверченный строительством, право получения которого было оплачено за счет Кредита. Стороны определили, что Объект долевого строительства с момента передачи ее Участнику долевого строительства и до момента полной оплаты Кредитного договора не будет находиться в залоге у Застройщика.

С момента государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства на Объект недвижимости, он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст.58 Закона «О залоге» и ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участником долевого строительства на Объект недвижимости одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

3.4. При не выполнении Участником долевого строительства условий оплаты, указанных в пункте 3.3; в случае изменения стоимости 1 кв.м. неоплаченной площади, Застройщик обязуется известить об этом Участника долевого строительства не менее, чем за 14 дней до даты изменения цены путем отправления письменного уведомления (заказного письма) с приглашением Участника долевого строительства для подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

В течение 3 (Трех) дней после получения предложения Участник долевого строительства должен явиться к Застройщику для подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору. Неявка Участника долевого строительства в установленный настоящим пунктом срок расценивается как согласие Участника долевого строительства с изменением цены, но только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения.

Неполучение Участником долевого строительства уведомления по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления Застройщика, отказ Участника долевого строительства от его получения и пр.) также расценивается как согласие Участника долевого строительства с изменением цены.

3.5. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства по сравнению с проектной площадью, подтвержденной фактическими замерами специализированной организации технической инвентаризации (по СНИП 2.08.01-89 «Жилые здания»), Застройщик обязан в течение 10 рабочих дней после подписания Сторонами Дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении площади возратить Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму из расчета стоимости 1 кв.м., сложившейся на день последнего платежа Участника долевого строительства по настоящему Договору.

3.6. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства по сравнению с проектной площадью, подтвержденной фактическими замерами специализированной организации технической инвентаризации (по СНИП 2.08.01-89 «Жилые здания»), Участник долевого строительства обязан в течение 10 рабочих дней после подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении площади оплатить Застройщику разницу в метраже из расчета стоимости 1 кв.м., сложившейся на день последнего платежа Участника долевого строительства по настоящему договору.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства (создания) им Объекта в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Выполнить работы по осуществлению строительства Объекта в качестве Заказчика, т.е. силами сторонних организаций (подрядчиков) в соответствии с технической документацией и утвержденной сметой, осуществляет все, связанные со строительством действия, в том числе обязан обеспечить:

- заключение от своего имени договоров строительного подряда, поставки, перевозок, услуг и иных гражданско-правовых договоров, необходимых для строительства Объекта;
- разработку, согласование и утверждение в установленном порядке проектно-сметной документации, а также иных документов на право строительства Объекта.

При строительстве Объекта качество выполняемых работ должно соответствовать строительным нормам и правилам (СНиПам), техническим и иным требованиям, установленным действующим законодательством. Качество используемых в строительстве материалов должно соответствовать требованиям ГОСТов.

4.1.5. Привлекать для строительства Объекта любых третьих лиц в качестве полноправных участников долевого строительства.

4.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

4.1.7. Известить Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в течение 10 дней с момента получения этого разрешения.

4.1.8. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение двух месяцев.

4.1.9. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

В течение 5 дней после получения предложения Участник долевого строительства должен явиться к Застройщику для подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору. Неявка Участника долевого строительства в установленный настоящим пунктом срок расценивается как согласие Участника долевого строительства с продлением срока завершения строительства, но только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения. Неполучение Участником долевого строительства уведомления по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления Застройщика, отказ Участника долевого строительства от его получения и пр.) также расценивается как согласие Участника долевого строительства с продлением срока завершения строительства.

Срок окончания строительства также может быть перенесен без дополнительного согласования с Участником долевого участия в случае задержки платежей и нарушения Участником долевого строительства раздела 3 настоящего договора, а также в случае, если строительство Объекта полностью завершено и Объект полностью готов к эксплуатации, но по тем или иным причинам, не зависящим от Застройщика разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта не получено.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, без дополнительного согласования Сторонами.

4.1.10. После окончания строительства Объекта, получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства, при условии выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, указанный в пункте 1.3. настоящего договора Объект долевого строительства со следующей отделкой:

Конструктивная схема здания представляет собой жесткую пространственную структуру с жесткими рамами во всех направлениях которой перекрытия передают все горизонтальные нагрузки через вертикальные пилоны и монолитные стены на плитный ростверк. Стены колонны, балки и перекрытия из монолитного железобетона. Наружные стены: внутренний слой толщиной 250 мм из силикатного кирпича на цементно-песчаном растворе, утеплитель плиты из минеральной ваты, фасадная система;

- штукатурка стен;
- черновые полы (бетонная стяжка);
- входная дверь (строительная деревянная);
- остекленные рамы, пластиковые подоконники;
- внутренняя разводка:

□ водопровода холодного и горячего водоснабжения трубы полипропиленовые от центральных городских сетей до первой запорной арматуры с установкой счетчика, без установки сантехнического оборудования;

- канализационный стояк без установки сантехнического оборудования;

- отопления с установкой радиаторов;
- разводка электричества;
- счетчик электроэнергии.

Остальные отделочные и иные работы в Объекте долевого строительства не входят в сумму договора и производится Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет (с соблюдением п. 4.2.7. настоящего Договора);

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

4.1.12. Зарегистрировать право собственности на Объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Осмотреть Объекта долевого строительства в течение пяти календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. Приступить к принятию Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства, в течение срока, указанного в п.4.2.2. настоящего Договора, заявить об этом Застройщику в письменном виде.

4.2.5. Соразмерно площади Объекта долевого строительства (определенной в процентном отношении ко всему объему площадей Объекта) возмещать Застройщику платежи в случае введения дополнительных налогов, сборов и платежей, либо в случае изменения ставок по действующим налогам и сборам.

4.2.6. Со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта до момента заключения обслуживающей Объект организацией договоров со снабжающими организациями Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства по передаточному акту или иному составленному документу о передаче Объекта долевого строительства, возмещает Застройщику расходы по потребленным электро-, теплоресурсам, канализированию, водоснабжению, вывозу ТБО со дня принятия Объекта долевого строительства.

4.2.7. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется:

- Не производить никаких перестроек в Объекте долевого строительства и в Объекте (перепланировок, сноса стен и перегородок, установка решеток и остекления, переустройство коммуникаций и прочее);

- В случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по вине Участника долевого

строительства (в том числе при нанесении материального ущерба Объектам долевого строительства других Участников долевого строительства) принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет.

4.2.8. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после государственной регистрации права в установленном порядке.

4.3. Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке, а также понести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора.

Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

4.4. Стороны обязуются без неосновательной задержки визировать (утверждать) всю необходимую документацию (проекты, чертежи и т.п.), которая должна пройти подобного рода процедуру в связи с особенностью цели настоящего Договора или которая необходимо должна быть согласована Сторонами в силу настоящего Договора, иных соглашения или нормативных актов.

4.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.6. 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.

4.7. Незначительные недостатки Объекта долевого строительства, которые не делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования и недостатки Объекта долевого строительства, устранение которых в силу климатических и иных природных условий возможно только в определенном периоде или сезоне года, не являются препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В Акте приема-передачи Объекта долевого строительства Участником долевого строительства должны быть указаны недостатки, которые Застройщик обязуется устранить.

4.8. Стороны обязаны информировать друг друга об изменении адресов и реквизитов, предусмотренных настоящим Договором в письменной форме в течение 10 дней с момента изменения адресов и реквизитов.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Внести в Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект в целом будет отвечать требованиям проектной документации.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в специализированную организацию технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо составления иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.3. Переуступить свою долю в строительстве Объекта третьим лицам (с соблюдением условий Раздела 11 настоящего Договора).

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям настоящего Договора, либо при отсутствии или неполноте условий настоящего Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.5. Согласно ч.2 ст. 7 ФЗ Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению, что в случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства обязан в досудебном порядке предусмотренном п. 14.2., 14.3. Настоящего договора к Застройщику с требованием о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок. Предъявление требований о соразмерном уменьшении Цены договора и возмещения своих расходов на устранение недостатков возможно только при условии досудебного предъявления требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Застройщик обязан приступить к передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по подписываемому Сторонами передаточному акту в течение двух месяцев, но не позднее 1 августа 2021 г. (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства).

7.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Объекта в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к принятию его по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.5. Предназначенные для обслуживания более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы; коридоры, крыши, технические этажи; ограждающие несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и предназначенное для обслуживания более одного помещения, прилегающие территории в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и для его использования, будут находиться в соответствии со ст. 290 ГК РФ в общей долевой собственности Участников долевого строительства пропорционально занимаемым ими площадям жилого дома и не подлежат отчуждению отдельно от прав собственности домовладельцев на помещение. Дополнительной передачи по Акту приема-передачи со стороны Застройщика таких объектов не требуется.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного условиями настоящего Договора для передачи Объекта

долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения либо оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, а также в случае изменения адреса без уведомления Застройщика.

7.7. Стороны определили, что с момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства, Объект свободен от залоговых обязательств и обременений, возникших до момента передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п. ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

8.1. Залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 Федерального закона «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) Объекта:

1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и (или) Договором;

2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки вследствие ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

8.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) Объекта обеспечено путем оплаты Обязательных отчислений (взносов) застройщика в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

9. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ.

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) задержки сдачи Объекта свыше 3 месяцев против планового срока окончания строительства (за исключением случаев предусмотренных п.4.1.9 настоящего Договора).

При этом Застройщик обязан в течение 10 банковских дней после расторжения Договора вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в оплату настоящего Договора.

2) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

9.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств, то есть неисполнение п.3.3. настоящего договора и систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа

более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца, является основанием для расторжения Договора Застройщиком в одностороннем порядке.

Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, а также в случае изменения адреса без уведомления Застройщика.

10. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН.

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут соглашением Сторон в то время, как Застройщик выполняет принятые на себя обязательства, но не позднее 2 (Двух) месяцев до окончания строительства. При этом сумма денежных средств, внесенная Участником долевого строительства к моменту расторжения договора возвращается Застройщиком в течение 3-х календарных месяцев с даты расторжения договора без индексации.

10.2. В случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, при условии оплаты Участником долевого строительства второй части денежного взноса, указанного в п.3.3 Договора за счет кредитных средств, предоставленных ПАО Сбербанк (далее по тексту «Банк»), Участник долевого строительства поручают Застройщику в своих интересах, перечислить в срок, предусмотренный законом о долевом участии, с даты расторжения Договора фактически полученную Застройщиком сумму второй части денежного взноса на счет офиса в отделении № 8610/_____ ПАО Сбербанк по следующим реквизитам: счет № _____, с указанием в назначении платежа «В счет исполнения гр. _____ обязательств по кредитному договору № _____ от _____ 2019 г.

11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены договора и письменного уведомления об этом Застройщика и его письменного согласия. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства принимает условия оформления согласия Застройщика определенные внутренними документами Застройщика.

11.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

11.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

12.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с Федеральным законом от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и действующим в РФ законодательством.

13. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).

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

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

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

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

14.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и действующим в РФ законодательством.

14.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

14.3. В случае не урегулирования споров и разногласий путем переговоров, спор подлежит разрешению Московском районном суде г. Казани (Арбитражном суде Республики Татарстан), с обязательным соблюдением претензионного порядка досудебного разбирательства. Стороны устанавливают срок рассмотрения претензии в 30 (тридцать) календарных дней.

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

14.5. Все сообщения должны быть совершены в письменном виде по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Сторонами почтовому адресу или вручено Стороне лично под расписку. Сообщения, совершенные в письменном виде по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, но не полученные Сторонами по причинам, не зависящим от Сторон (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления другой Стороны и пр.) расцениваются как доставленные и Стороны считаются надлежаще извещенными о сообщении.

14.6. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, в соответствии с требованиями ФЗ «О персональных данных» (включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных).

Я не имею претензий к ООО ФСК "БРИЗ" в связи с обработкой моих персональных данных, в том числе путем включения их в электронные текстовые файлы, передачи/получения по каналу электронной почты, передачи моих персональных данных в кредитные учреждения и государственные органы, имеющие отношение к договору участия в долевом строительстве, заключаемому между мной и ООО ФСК "БРИЗ", в налоговые и правоохранительные органы по соответствующим запросам, осуществленным в рамках компетенции этих органов, а также третьим лицам, осуществляющим от имени ООО ФСК "БРИЗ" взыскание задолженности Участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве или лицам, которым передано право требования такой задолженности.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует с момента подписания


настоящего Договора и распространяется на весь период существования между Застройщиком и Участником долевого строительства договорных обязательств, а также в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. По истечении указанного срока действие настоящего согласия считается продленным на каждые следующие пять лет при отсутствии сведений о его отзыве. Согласие может быть отозвано на основании письменного заявления, направленного в адрес Застройщика по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо врученного лично под расписку представителю Застройщика.

14.7. Настоящий договор составлен на 12 (Двенадцать) страниц в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один - для хранения в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

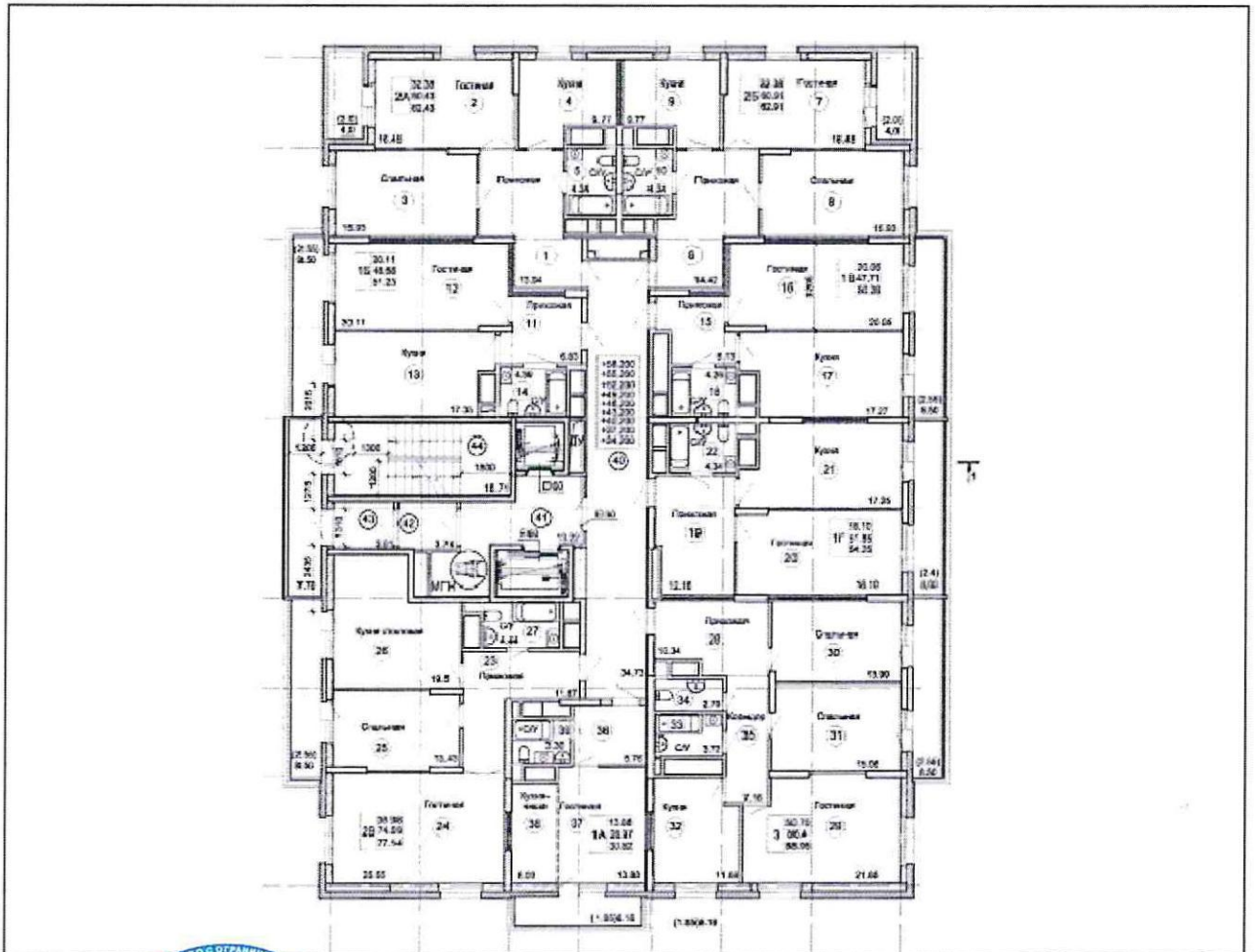
15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

| ЗАСТРОЙЩИК: | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: |
|---|----------------------------------|
| <p>ООО ФСК "БРИЗ" Юр.адрес: 420033, г. Казань, ул. Богатырева, д.5, помещение 8 Фак.адрес: 420033, г. Казань, ул. Богатырева, д.5 Тел.: 8 (843) 237-72-22 р/с 40702810800090011665 ООО Банк "Аверс" г. Казань к/с 30101810500000000774 БИК 049205774 ИНН 1656095311 КПП 165601001 ОГРН 1161690138598 Выдан: 17.08.2016 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан</p> | |

ПОДПИСИ СТОРОН

| | |
|---|-------------------------|
| <p>Директор ООО ФСК "БРИЗ"  А. Е. Беляков/</p> | <p>_____</p> <p>/ /</p> |
|---|-------------------------|

ПЛАН
Выкопировка поэтажного плана квартиры № _____
Блок-секция № 1
_____ этаж



Директор ООО ФСК "БРИЗ"



_____ /
_____ /
_____ /