ДОГОВОР № Ж-
участия в долевом строительстве

г. Казань «»_____20….. г.

Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАПОЛИС», именуемое в дальнейшем «**Застройщик»**, в лице Директора **Елина Дмитрия Викторовича**, действующего на основании Устава, и

Гражданин Российской Федерации _____года рождения, паспорт серии ____ №_____ выдан _____ _____ код подразделения _____, адрес регистрации: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», а совместно именуемые «**Стороны**»,

заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее — «**Договор**») о следующем.

1. Общие положения

1.1. Права и обязанности Сторон, не оговорённые в Договоре, регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ). В случае противоречия условий Договора положениям указанного закона, отношения Сторон регулируются Федеральным законом № 214-ФЗ. Стороны установили, что в соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ условия Договора будут применяться к их отношениям с момента совершения Договора.

1.2. Для целей Договора используются следующие понятия и термины.

1.2.1. **Жилой Дом** (или **"Дом"**) — **5-ти этажный жилой дом по ул. Аэропортовская Советского района г. Казани**, соответствующий Проектной документации и расположенный по строительному адресу: **Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Аэропортовская, д.25**. После окончания строительства в установленном порядке Дому присваивается постоянный адрес, который может не совпадать со строительным адресом. Постоянный адрес Дома указывается Сторонами в Передаточном акте.

1.2.2. Дом имеет следующие технические характеристики:

Вид	**многоквартирный дом (далее МКД)**
Назначение	**Жилой**
этажность	**Минимальное количество этаже 5, максимальное количество 7**
Общая площадь МКД	**3931,77**
Материал наружных стен	**Наружные стены здания с 1 по 5 этажи приняты из ячеистого бетона, утеплителя и фасадной штукатурки по сертифицированной системе в соответствии с цветовым решением фасадов. Цоколь-облицовка морозоустойчивой керамогранитной плиткой на клее. Ограждение наружных лестниц и пандусов –из нержавеющей стали. Высота ограждений балконов, лоджий, кровли запроектирована 1,2 м.**
Материал межэтажных перекрытий	**монолитный железобетон**
Класс энергоэффективности	**«А»**
Класс сейсмостойкости	**Сейсмичность территории г. Казани для массового строительства принимается равной 6 баллам по шкале MSK-64.** **По совокупности факторов исследуемая территория относится к II категории инженерно-геологических условий по СП 11-105-97.**

1.2.3. **Квартира** — объект долевого строительства, то есть жилое помещение, входящее в состав Дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после оформления в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.2.4. **Общая проектная площадь квартиры** - общая площадь всех помещений, включая балконы и лоджии (при их наличии). При этом площадь балконов и лоджий учитывается с применением понижающих коэффициентов: для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3.

1.2.5. Объект долевого строительства – Квартира, указанная в списке ниже:

Строительный № объекта долевого строительства	Кол-во комнат	Проектная общая площадь квартиры (оплачиваемая), м²	Этаж	Цена за кв.м. (руб.)	Цена Объекта, в руб.

1.2.6. Квартира обладает следующими техническими характеристиками в соответствии с Проектной документацией:

Квартира № (проектный) в Доме	
Этаж	
Количество комнат	
Проектная площадь квартиры без учета площади балконов и лоджий (кв.м.)	
Общая комната	
Кухня	
Прихожая	
Санузел	
Итого Общая проектная площадь квартиры с учетом площади балконов и/или лоджий для целей расчета Цены Договора (кв.м.) (с учетом понижающих коэффициентов: для балкона - 0,3, для лоджии - 0,5)	

Проектный этажный план Квартиры № представлен в Приложении №1 к Договору.

Квартира подлежат передаче Участнику долевого строительства в следующем состоянии: без чистовой отделки с выполненными видами общестроительных, санитарно-технических и электромонтажных работ и установленным инженерным оборудованием, указанными в Приложении №2 к Договору.

Фактический номер Квартир и их фактическая общая площадь уточняются Сторонами в Передаточном акте на основании данных, полученных по итогам первичной технической инвентаризации Дома.

Термин "Квартира" применяется в Договоре также в отношении прав на нее.

1.2.7. **Земельный участок** — участок, на котором возводится Дом; поставлен на кадастровый учёт за **№ 16:50:060612:587,** находится во владении и пользовании Застройщика в соответствии с договором купли-продажи земельного участка от 12.10.2018 г. Право собственности на земельный участок Застройщика зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.10.2018, номер записи № 16:50:060612:587-16/001/2018-8. В соответствии со ст. 36 ЖК РФ, частями 5 и 6 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие ЖК РФ", ч. 5 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ Земельный участок в составе общего имущества Дома переходит в долевую собственность собственников квартир и нежилых помещений (основание возникновения права собственности — в силу Закона).

1.2.8. **Цена Договора** — размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику с целью финансирования строительства (создания) Квартиры.

1.2.9. **Проектная документация** - материалы и документы в графической (в том числе карты, схемы, т.п.) и в текстовой форме, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения по строительству Дома.

1.2.10. **Проектная декларация** — информация о Застройщике и о проекте строительства Дома в объеме и пределах, установленных действующим законодательством. Проектная декларация размещена в сети «Интернет» на сайте по адресу: www.jardin.su

- а также в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: https://наш.дом.рф;

1.2.11. **Стоимость 1 кв.м.** — отношение Цены Договора, указанной в п.3.1 Договора, к величине Общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2.4 Договора, с округлением до целых рублей.

1.2.12. **Государственная регистрация Договора** — государственная регистрация Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в установленном действующим законодательством порядке. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. Далее по тексту Договора орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, именуется — "Регистрирующий орган".

1.2.13. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** - документ, подтверждающий окончание строительства Дома и его соответствие нормативно установленным требованиям. Оформляется уполномоченным органом исполнительной власти в установленном порядке. Момент окончания строительства Дома определяется датой оформления Разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.2.14. **Передаточный акт** - документ, подтверждающий факт передачи Квартиры Участнику долевого строительства, а также надлежащее исполнение Застройщиком перед Участником долевого строительства своих обязательств по Договору. Оформляется между Сторонами в соответствии с п.5.1 Договора.

1.2.15. **Кадастровый паспорт** (на Квартиру) - документ установленной формы, содержащий необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о Квартире. Оформляется по итогам первичной технической инвентаризации государственным органом, уполномоченным проводить технический (кадастровый) учет объектов капитального строительства.

1.2.16. **Доля в праве собственности на общее имущество Дома** — Участник долевого строительства после окончания строительства Дома приобретает право долевой собственности на Общее имущество Дома в соответствие со ст. 36 ЖК РФ. Размер доли в Общем имуществе Дома в соответствие со ст. 37 ЖК РФ пропорционален площади Квартиры к общей площади квартир и нежилых помещений (не входящих в состав Общего имущества), находящихся в Доме.

1.3. Застройщик действует и осуществляет строительство на основании следующих правовых актов и документов:

- Договор купли-продажи земельного участка от 12.10.2018 г. Право собственности на земельный участок Застройщика зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22.10.2018, номер записи № 16:50:060612:587-16/001/2018-8;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «ЭкспертСервис» № 16-2-1-3-0008-17 от 04.07.2017 г.
- Градостроительный план земельного участка №RU-16301000-9599, 29.08.2017 г., подготовлен Управлением архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г. Казани, проект планировки территории жилого района «Седьмое небо», постановление Исполнительного комитета г. Казани от 04.04.2012 №2103.
- Разрешение на строительство №16-RU16301000-1919-2017, выдано 27.09.2017 г. Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани.
- Проектной декларации.

1.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого

строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге право собственности Земельного участка, предоставленного для строительства Дома, и незавершенный объект капитального строительства, строящийся жилой Дом, в составе которого будет находиться Квартира.

1.5. Стороны согласны, что совместной целью Сторон является достижение результата — постройка Дома. При этом Участник долевого строительства обязуется участвовать в реализации этой цели путем финансирования строительства в размере и порядке, установленном Договором, а Застройщик — организовать строительный процесс и эффективно по целевому назначению использовать средства, полученные от Участника долевого строительства.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик, действуя в интересах лиц, финансирующих строительство, обязуется в соответствие с условиями Договора за счет собственных и привлеченных средств создать (построить) новый объект недвижимости — Дом, и после оформления Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется в порядке, установленном Договором, уплатить Застройщику Цену Договора и принять Квартиру. Обязательства Сторон по Договору являются встречными.

2.2. Срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства – 31 декабря 2019 года. Срок, в течение которого Стороны обязаны завершить передачу и принятие объекта долевого строительства (Срок передачи объекта) – 20 июня 2020 года.

- допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

2.3. В случае увеличения предполагаемого срока получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию, независимо от причин такого увеличения, Застройщик в порядке, установленном Федеральным законом, уведомляет об этом Участника долевого строительства и вносит в Проектную декларацию сведения о новом сроке получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. При этом Стороны согласились: если увеличение указанного срока не влияет на срок передачи Объекта долевого строительства, предусмотренный настоящим Договором, срок получения разрешения на ввод Дома считается измененным с момента направления Застройщиком указанного уведомления Участнику долевого строительства и внесения соответствующих изменений в Проектную декларацию. В этом случае стороны не обязаны заключать соглашение об изменении срока получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Если увеличение срока получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию повлияет на срок передачи Объекта долевого строительства, предусмотренный п. 2.2 настоящего Договора, Стороны заключают соглашение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства с учетом того, что новый срок передачи определяется истечением двенадцати или не более двенадцати месяцев со дня получения Застройщиком разрешения ввод Дома в эксплуатацию и должен быть един для всех участников долевого строительства ввод Дома.

2.4. Проектный этажный план Квартир представлен в Приложении № 1 к Договору. Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией Застройщика до подписания Договора.

2.5. Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия Договора иные договоры в отношении Квартиры (прав на нее), в том числе договоры участия в долевом строительстве.

2.6. Застройщик подтверждает, что Квартира (права на нее) не находится в залоге, в споре, под арестом не состоит, не обременена какими-либо другими обязательствами.

2.7. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

2.7.1. О наименовании, адресе и режиме работы Застройщика.

2.7.2. О полном объеме своих прав и обязанностей по Договору.

2.7.3. О Доме, в котором расположена Квартира; о характеристиках Квартиры.

2.7.4. Об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

2.7.5. О моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и на долю в общем имуществе Дома.

2.7.6. О том, что Цена Договора (п.3.1) определена с учетом площади балкона/лоджии (при их наличии) в соответствии с понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3.

2.7.7. О возникновении у него с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру в соответствие со ст. 36 ЖК РФ, частями 5 и 6 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие ЖК РФ", ч. 5 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ права долевой собственности на Земельный участок (п. 1.2.5) **в силу Закона**.

2.7.8. О правовых основаниях строительства Дома (п.1.3 Договора).

2.7.9. О переходе на Участника долевого строительства риска случайной гибели и/или повреждения Квартиры, бремени содержания Квартиры и соответствующей доли в общем имуществе Дома с момента подписания Передаточного акта на Квартиру.

3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора, исходя из Общей проектной площади Квартир (п. 1.2.3), указанной в п. 1.2.4, п. 1.2.5 Договора, согласована Сторонами и составляет сумму _____ *(_____)* рублей 00 копеек. Участник долевого строительства обязан уплачивать Цену Договора Застройщику в размерах, порядке и сроки, определенные в Графике финансирования (Приложение №3 к Договору).

Цена Договора подлежит уточнению в соответствии с п.3.2 Договора.

3.2. Цена Договора уточняется Сторонами в Передаточном акте согласно данным первичной технической инвентаризации. При этом если фактическая общая площадь Квартиры окажется больше Общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2.4 Договора, Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня после подписания Передаточного акта. Сумма доплаты исчисляется как произведение разницы Общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2.4, и фактической общей площади Квартиры по материалам первичной технической инвентаризации на стоимость одного квадратного метра Квартиры, определяемую в соответствии с п. 1.2.9 Договора.

Если фактическая общая площадь Квартиры окажется меньше Общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2.4 Договора, Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня получения письменного заявления Участника долевого строительства с указанием платежных реквизитов возвращает последнему разницу между фактически перечисленной им суммой по Договору и окончательной суммой, исчисленной по материалам первичной технической инвентаризации. Окончательная сумма является произведением фактической общей площади Квартиры по материалам первичной технической инвентаризации на стоимость одного квадратного метра Квартиры, определяемую в соответствии с п. 1.2.9 Договора.

Уточнение Цены Договора на основании последующих обмеров органом, уполномоченном осуществлять технический учёт (инвентаризацию) объектов капитального строительства, выполненных по заказу (вызову) Участника долевого строительства, не производится.

3.3. С момента государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства приобретает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, в том числе на Земельный

участок (п. 1.2.5).

3.4. В случае перечисления Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты Цены Договора до государственной регистрации Договора, денежные средства считаются ошибочно зачисленными. Застройщик обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней осуществить действия по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в следующем порядке:

> Застройщик направляет письменное уведомление Участнику долевого строительства с требованием сообщить банковские реквизиты для осуществления возврата ошибочно зачисленных денежных средств в счет оплаты Цены Договора. Уведомление направляется в порядке, установленном в п.10.6 Договора.

> В случае не предоставления Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента отправления уведомления информации о своих банковских реквизитах Застройщик обязан осуществить возврат средств по реквизитам, указанным в п. 11 Договора.

3.5. Любые выплаты денежных средств Участнику долевого строительства по Договору производятся путем перечисления денежной суммы на счет Участника долевого строительства, указанный им в заявлении. Застройщик имеет право не осуществлять каких- либо выплат до получения письменного заявления Участника долевого строительства с указанием всех реквизитов счета, необходимых для того, чтобы осуществить платеж.

3.6. Исходя из того, что фактическая площадь Квартиры, а также площадь относящихся к ней балконов/лоджий, окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства и получения данных первичной технической инвентаризации, ни одна Сторона не вправе начислять на сумму доплаты/переплаты проценты в порядке ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ и требовать их уплаты.

4. Обязанности Сторон

4.1. Участник долевого строительства обязуется:

4.1.1. Осуществлять платежи в размерах, порядке и сроки, определенные в Договоре, в том числе Графиком финансирования (Приложение №3 к Договору).

4.1.2. В период строительства вплоть до даты осмотра Квартиры, установленной в п.п. 5.2, 2.2 Договора, не посещать и не находиться на территории строительной площадки и в строящемся Доме без письменного согласия Застройщика и без сопровождения персоналом Застройщика.

4.1.3. Принять Квартиру у Застройщика в порядке, установленном в п.5 Договора.

4.1.4. Нести с момента подписания Передаточного акта расходы по содержанию Квартиры (коммунальные платежи, техническое обслуживание и т.п.), а также по содержанию общего имущества Дома (в том числе по обеспечению его сохранности) пропорционально приобретаемой доле в общем имуществе Дома (п. 1.2.14 Договора).

4.1.5. Производить в Квартире ремонтные, монтажные, строительные работы в рамках приведения ее в соответствие с требованиями к жилому помещению только после оформления Передаточного акта. Работы по перепланировке и переоборудованию Квартиры (в том числе перенос внутренних перегородок, дверных проемов, установка, замена или перенос инженерных сетей, сантехнического, электротехнического и иного оборудования) могут производиться только после возникновения у Участника долевого строительства права собственности на Квартиру. При этом все работы должны производиться только после предварительного (не менее чем за три рабочих дня) уведомления Застройщика или управляющей организации с соблюдением требований действующего законодательства, строительных и иных норм и правил.

В случае нарушения данного обязательства Участник долевого строительства уплачивает Застройщику средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее условиям Договора и Проектной документации на строительство Дома.

4.1.6. После возникновения права собственности на Квартиру совместно с другими

сособственниками принять в разумный срок меры по оформлению имущественных прав на Земельный участок (п. 1.2.7, п. 1.2.16 Договора) в установленном действующим законодательством порядке. Участник долевого строительства обязан компенсировать расходы Застройщика, возникшие вследствие не переоформления земельно-правовых отношений в части своей доли в праве собственности на Общее имущество Дома.

4.1.7. Выполнять иные обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством России.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. Провести государственную регистрацию Договора при условии заключения договора на оказание услуг с Застройщиком и наделения Участником долевого строительства представителя Застройщика необходимыми полномочиями, а также оплаты государственной пошлины за государственную регистрацию Договора.

4.2.2. Использовать полученные от Участника долевого строительства денежные средства исключительно для целей строительства Дома, в том числе для возмещения расходов, производимых в процессе инженерных изысканий, проектирования, получения необходимых разрешений и согласований, содержания земельного участка и стройплощадки в соответствие с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

4.2.3. Осуществить строительство Дома в соответствии с Проектной документацией.

4.2.4. Передать Квартиру Участнику долевого строительства не позднее срока, установленного п.2.2 Договора, но не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

К вводу Дома в эксплуатацию для целей применения Договора приравнивается ввод обособленной части Дома, если такая возможность предусмотрена действующим законодательством и это не нарушает прав и законных интересов Участника долевого строительства. Ввод Дома (или его части) в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод в эксплуатацию, оформляемым органом исполнительной власти в установленном порядке.

4.2.5. Производить расходы по техническому обслуживанию (содержанию) Квартиры и Дома в период, указанный в п.5.6 Договора с получением компенсации от Участника долевого строительства в соответствии с п. 5.5 Договора.

4.2.6. Передать Квартиру Участнику долевого строительства в порядке, установленном в п. 5 Договора.

4.2.7. Делать взнос в государственный компенсационный фонд долевого строительства («Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства») в размере – 1,2% от стоимости каждого заключенного договора долевого участия (п.1, ст. 10 ФЗ-218).

4.2.8. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством России, в том числе Федеральным законом № 214-ФЗ.

5. Передача Квартиры

5.1. Передача Квартиры Застройщиком и ее принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту.

5.2. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления, установленного в п.2.2 Договора срока передачи Квартиры направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.5.7 Договора.

В указанном сообщении Застройщик указывает также следующую информацию:

- день (или дни) и время осмотра и передачи Квартиры;
- контактная информация представителей Застройщика.

Сообщение направляется в порядке, определённом п.10.6 Договора.

5.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня начала осмотра, указанного в сообщении, Участник долевого строительства обязан приступить к осмотру и принятию Квартиры в присутствии полномочного представителя Застройщика и при отсутствии замечаний подписать Передаточный акт. Одновременно с подписанием Передаточного акта Застройщик передает Участнику долевого строительства ключи от Квартиры.

5.4. В случае обнаружения в процессе осмотра Квартиры её несоответствия условиям Договора, а также иным обязательным требованиям, Участник долевого строительства обязан немедленно заявить об этом полномочному представителю Застройщика, принимающему участие в передаче Квартиры, и потребовать от Застройщика до подписания Передаточного акта составления акта с указанием несоответствий. В этом случае Застройщик обязан в разумный срок принять меры к безвозмездному устранению выявленных несоответствий (дефектов). Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания Передаточного акта до устранения Застройщиком указанного несоответствия или подписать Передаточный акт под гарантийные обязательства Застройщика по устранению указанных в акте несоответствий.

5.5. Одновременно с подписанием Передаточного акта (в том числе в порядке, указанном в п.5.7 Договора) у Участника долевого строительства возникает обязанность нести бремя содержания Квартиры, а также общего имущества Дома, соразмерно приобретаемой Доле в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного Дома, в соответствии с требованиями, установленными ЖК РФ.

5.6. Застройщик обязан с момента получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и до передачи управления Домом созданному собственниками помещений товариществу собственников недвижимости или управляющей организации организовать надлежащее обслуживание и содержание Дома и обеспечить оказание коммунальных услуг приобретателям Квартир в соответствии с требованиями, установленными Жилищным кодексом РФ.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в срок, предусмотренный в п.5.3 Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в п.5.4 Договора) Застройщик по истечении 10 (Десяти) рабочих дней со дня окончания срока, предусмотренного в п.5.3 Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры, но не ранее чем по истечении двух месяцев после наступления срока, указанного в п. 2.2 Договора.

При этом риск случайной гибели и/или повреждения Квартиры и бремя ее содержания (п.5.5 Договора) признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только при условии соблюдения п. 10.6 Договора.

5.8. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми в соответствии со строительными нормами и правилами отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их проектного расположения общая фактическая площадь Квартиры может отличаться от общей проектной площади (п. 1.2.3), указанной в п. 1.2.5 Договора. При этом, такое отличие, не является нарушением требований к качеству Квартиры.

Стороны установили, что допускается изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения по сравнению с указанной в Договоре проектной площадью за счет обратного изменения площади другой комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что общая фактическая площадь Квартиры не изменилась, или изменилась в допустимых пределах, кроме случая, когда превышает 5% проектной площади.

5.9. В случае досрочного ввода Дома (его части) в эксплуатацию (и при условии наличия у Застройщика, оформленного в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома или его части), Стороны согласились, что Застройщик вправе

досрочно исполнить свои обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства. В этом случае Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства не ранее 14 (Четырнадцати) рабочих дней с даты оформления Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома (его части) сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры в сроки, установленные в п.5.3 Договора, и о последствиях бездействия Участника долевого строительства (п.5.7 Договора). При выполнении вышеуказанных условий Участник долевого строительства обязан досрочно принять Квартиру у Застройщика в соответствии с процедурой, изложенной в п.п.5.3-5.6 Договора.

5.10. В случае возникновения между Застройщиком и Участником долевого строительства споров по поводу несоответствия Квартиры условиям Договора или иным обязательным требованиям по требованию любой из Сторон должна быть назначена независимая экспертиза. Оплату экспертизы производит Сторона, которая потребовала назначения экспертизы. Расходы на экспертизу несет Застройщик, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие указанных Участником долевого строительства несоответствий Квартиры условиям Договора или иным обязательным требованиям.

5.11. После завершения всех взаиморасчетов по Договору Стороны вправе на свое усмотрение отразить эти сведения в Передаточном акте или подписать Акт исполнения финансовых обязательств.

5.12. После подписания Сторонами Передаточного акта и Акта исполнения финансовых обязательств Участник долевого строительства самостоятельно обращается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для проведения государственной регистрации своего права собственности на Квартиру.

5.13. Все расходы, связанные с регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, несет Участник долевого строительства.

5.14. По поручению Участника долевого строительства Застройщик (уполномоченный Застройщиком представитель) на основании отдельного договора может оказать Участнику долевого строительства услугу по подготовке необходимых документов и представлению интересов Участника долевого строительства в Регистрирующем органе с целью государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

6. Гарантии качества и ответственность за недостатки

6.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять лет). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Передаточного акта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет три года, течение которого начинается со дня подписания первого Передаточного акта жилого или нежилого помещения в Доме.

6.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры, если недостаток выявлен в течение гарантийного срока.

6.3. Требования в связи с ненадлежащим качеством материалов, оборудования, комплектующих изделий Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, предъявляются в течение гарантийного срока, установленного изготовителем.

6.4. Участник долевого строительства обязан нести бремя содержания Квартиры, общего имущества в Доме, ремонтировать Квартиру, нести иные расходы, связанные с владением, пользованием и распоряжением Квартирой, поддерживать Квартиру в надлежащем состоянии (т.е. производить в ней уборку, правильно эксплуатировать оборудование в Квартире, обеспечивать исправность замков входных дверей, целостность

оконных стекол, не захламлять балконы и т.п.), не допускать бесхозяйственное отношение к Квартире и общему имуществу в Доме (например, выводить из строя вентили, водосточные устройства, исписывать или изрисовывать стены и т.д.).

6.5. Гарантия на Квартиру, указанная в п.6.1, не распространяется на те случаи, когда причиной дефекта и/или недостатка в Квартире или Доме (далее - «Дефект») является ненадлежащая эксплуатация Участником долевого строительства Квартиры и общих помещений и общего имущества в Доме, а также на случаи установки и использования Участником долевого строительства электробытовых приборов и сантехнического оборудования с нарушением правил их установки и эксплуатации; замены, ремонта, повреждения Участником долевого строительства и (или) третьими лицами изделий, оборудования, конструкций Квартиры, которые были установлены Застройщиком и приняты Участником долевого строительства по Передаточному акту; аварий систем отопления, водопровода, канализации, а также внутренних водостоков, произошедших по вине Участника долевого строительства и (или) третьих лиц; использования Участником долевого строительства Квартиры не по назначению, а также на Дефекты, которые произошли вследствие нормального износа Дома или его частей.

6.6. При выявлении Дефекта Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить Застройщику письменное сообщение. В сообщении должно содержаться описание гарантийного случая.

6.7. Если того требует характер Дефекта, то представитель Застройщика должен прибыть для установления причины Дефекта в течение 5 (Пяти) рабочих дней. После прибытия представитель Застройщика проводит обследование, и Стороны составляют акт обследования, в котором отражается характер Дефекта, его причина и разумные сроки устранения, если ответственность за Дефект несет Застройщик.

6.8. Если Дефект может привести к ухудшению качества Квартиры или Дома, то Участник долевого строительства обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику. При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Участник долевого строительства.

7. Ответственность Сторон. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) Договора исключительно при наличии вины. Отсутствие вины доказывается Стороной, допустившей нарушение. Непринятие (несвоевременное принятие) мер к преодолению возникших препятствий надлежащего исполнения Договора признается виновным поведением.

7.2. Стороны не несут ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях ведения сторонами финансово-хозяйственной деятельности событий (обстоятельства форс-мажора). Возникновение обстоятельств форс-мажора нарушившая Сторона подтверждает документами, выданными торгово-промышленными палатами или компетентными государственными (муниципальными) органами.

7.3. В случае нарушения Застройщиком установленного в п.2.2 Договора, срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства Застройщик обязан уплатить Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.4. Стороны устанавливают, что обстоятельствами, исключающими ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по Договору, являются так же неправомерные действия государственных (муниципальных) органов власти, государственного (муниципального) надзора и контроля (в том числе

правоохранительных органов), издание (выпуск) ими правовых актов, препятствующих надлежащему исполнению условий Договора. Сторона, нарушившая свои обязательства по указанной причине, должна немедленно принять все установленные действующим законодательством меры по признанию действий государственных (муниципальных) органов незаконными (правовых актов недействительным). Только признание в судебном (в установленных законом случаях - административном) порядке действий государственного (муниципального) органа незаконными (признание недействительным правового акта или его отмена) означает отсутствие вины, нарушившей обязательство Стороны.

7.5. Сторона, надлежащее исполнение обязательств которой по Договору становится невозможным вследствие обстоятельств, указанных в п.7.4 Договора, обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней, исчисляемых со дня вступления таких обстоятельств в силу, уведомить другую Сторону о возникших препятствиях для надлежащего исполнения Договора, подтвердив это соответствующими документами, а также сообщить план своих действий по преодолению возникших препятствий. В указанном случае срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства, и на срок, необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

7.6. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств по Договору при отсутствии вины Застройщика будет существовать более 6 (Шести) месяцев, Стороны по взаимному согласию вправе расторгнуть Договор без возмещения убытков другой Стороне, уплаты какой-либо неустойки и без уплаты процентов за пользование денежными средствами, оговорив процедуру возврата денежных средств Участнику долевого строительства, уплаченных в счет Цены Договора. Застройщик обязан доказать отсутствие своей вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.

7.7. Стороны установили, что такие обстоятельства, как отсутствие (недостаток) денежных средств (иного необходимого имущества), нарушение любыми третьими лицами (в том числе кредитными организациями, подрядчиками, субподрядчиками и т.п.) своих обязательств перед Стороной по Договору, подача в суды исков (в том числе о признании одной из Сторон банкротом), наложение судом ареста на имущество одной из Сторон по иску кредиторов, не является основанием для освобождения от ответственности по Договору.

7.8. В случае просрочки передачи Квартиры по вине Участника долевого строительства он обязан оплатить расходы по техническому обслуживанию (содержанию) Дома пропорционально приобретаемой им доле в общем имуществе Дома (п. 1.2.14 Договора) и коммунальные услуги за весь период со дня передачи Квартиры в одностороннем порядке и подписания одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры Участнику долевого строительства (в том числе в порядке, установленном в п.5.7 Договора).

7.9. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства вследствие уклонения Участником долевого строительства от подписания Передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных условиями Договора (п.10.6).

8. Срок действия и расторжение Договора

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по Договору. При этом обязательства Застройщика считаются исполненными со дня подписания Сторонами Передаточного акта, предусмотренного в Договоре, а обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными со дня уплаты им Цены Договора в полном размере с учетом положений п.3.2 Договора.

8.2. Участник долевого строительства имеет право отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

8.2.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный Договором срок.

8.2.2. Неисполнение Застройщиком обязательств по устранению Дефектов в сроки, предусмотренные Договором.

8.2.3. Существенного нарушения требований к качеству Квартиры; существенными признаются недостатки, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования.

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

8.3.1. Существенного изменения Проектной документации; при этом Стороны договариваются, что существенным является только такое изменение Проектной документации, которое привело к:

- увеличению этажности Дома;
- изменению местоположения Квартиры на поэтажном плане;
- переводу жилых помещений в нежилые в нарушение требований законодательства России;
- существенному изменению размера Квартиры; при этом Стороны договариваются, что существенным изменением размера Квартиры является уменьшение или увеличение общей фактической площади Квартиры, указанной в п. 1.2.5 Договора, более чем на 5 (Пять) процентов. Иные несущественные изменения вносятся Застройщиком в одностороннем порядке с соблюдением установленной действующим законодательством процедурой внесения изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию.

8.4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

8.4.1. Просрочки внесения всей суммы платежа Участником долевого строительства в течение более чем 2 (Два) месяца, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа.

8.4.2. Систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения всей суммы платежей, то есть нарушение срока внесения платежа в полном объеме более чем 3 (Три) раза в течение 12-ти (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

8.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня получения другой Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, направленного другой Стороне в соответствии с правилами, изложенными в п.10.6 Договора.

8.6. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, предусмотренным в п.п.8.2, 8.3 Договора Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены Договора в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом 214-ФЗ. Если в течение срока, установленного Федеральным законом № 214-ФЗ, Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, они подлежат возврату в порядке, предусмотренном в п.10.8 Договора.

Стороны признают, что в случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным ФЗ №214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во

внесудебном порядке.

8.7. В случае наличия оснований, предусмотренных п.8.4 Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор при условии соблюдения следующей процедуры:

8.7.1. Застройщик обязан не позже 30 дней до предполагаемой даты расторжения Договора направить в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

8.7.2. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при условии соблюдения п.10.6 Договора Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п.8.4 Договора.

8.7.3. Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, их возврат Застройщиком осуществляется в порядке, предусмотренном в п.10.8 Договора.

8.8. В соответствии с п.1 ст.450 ГК РФ Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его толкования, исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

9.2. Любые споры, вытекающие из данного Договора (при невозможности разрешения споров, разногласий или требований, возникающих из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его толкования, исполнения, нарушения, прекращения или действительности) подлежат рассмотрению в Третейском экономическом суде, расположенном по адресу г. Казань, ул. Лесгафта, дом 4. Решение принятое Постоянно действующим Третейским экономическим судом, окончательно и не может быть оспорено. Настоящее третейское соглашение действительно независимо от других условий Договора

10. Заключительные положения

10.1. Все изменения и дополнения к Договору совершаются Сторонами в письменной форме и подлежат государственной регистрации в Регистрирующем органе и вступают в силу после такой регистрации.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав (требований) по Договору до момента полной оплаты Цены Договора допускается только с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, а после полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора с обязательным письменным уведомлением Застройщика не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации уступки.

Оформление уступки до момента полной оплаты Цены Договора оформляется путем составления соглашения между Участниками долевого строительства с участием Застройщика. Застройщик вправе установить плату за выдачу согласия на уступку прав (перевод долга) по Договору.

Уступка Участником долевого строительства прав (требований) по Договору допускается до дня подписания Сторонами Передаточного акта на Квартиру.

10.3. Расходы по государственной регистрации (уплата государственной пошлины и проч.) соглашения об уступке прав требования (переводу долга) несет Участник долевого строительства, если иное не установлено соглашением с новым Участником долевого строительства.

10.4. После подписания Договора все предыдущие переговоры и переписка по нему утрачивают силу.

10.5. Застройщик при условии строгого соблюдения нормативных требований в

области защиты персональных данных имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством, блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства Договора на весь срок его действия.

10.6. Любое сообщение по Договору должно быть передано другой Стороне лично под расписку или направлено по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Стороны-получателя корреспонденции, указанному в п.11 Договора. Надлежащим доказательством доставки почтового отправления (или невозможности вручения в связи с отсутствием другой стороны по указанному ею адресу; отказом в получении почтового отправления) являются оформленные почтовой организацией соответствующие документы (почтовое уведомление и т.п.). Застройщик при почтовой отправке сообщений Участнику долевого строительства обязан принимать меры к получению надлежащих доказательств вручения, направленных Участнику долевого строительства документов или невозможности их доставки в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу (отказом Участника долевого строительства в получении почтового отправления).

При этом Стороны установили, что отсутствие ответа на обращение Застройщика (Участника долевого строительства) признается согласием, в том числе на расторжение Договора в порядке, установленном п.8.4 Договора. Указанные меры могут применяться только при условии соблюдения требований п.8.7, 10.6 Договора.

10.7. Все действия Застройщика, требующие обязательного уведомления Участника долевого строительства, осуществляются, в случае если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п.10.6 Договора, либо оператором почтовой связи ценное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в п. 11 почтовому адресу.

10.8. Возврат Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства, при отсутствии письменного обращения (заявления) Участнику долевого строительства в указанный срок, осуществляется путём зачисления этих денежных средств не позднее дня, следующего за рабочим днём после истечения указанного срока, в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чём сообщается Участнику долевого строительства.

10.9. Любые выплаты по Договору производятся Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или иным способом, не запрещенным действующим законодательством России. При этом обязательство по выплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

10.10. Следующие документы являются приложениями к Договору и являются его неотъемлемой частью:

1. Приложение №1 Проектный этажный план Квартиры №.
2. Приложение №2. Перечень видов работ, выполняемых в квартире.
3. Приложение №3. График финансирования.
4. Приложение №4. Форма акта приема-передачи.

Договор должен читаться как единое целое и его условия толковаться соответственно. Вышеперечисленные документы должны рассматриваться как взаимодополняющие и взаимопоясняющие, однако в случае возникновения неясностей или противоречий положения Договора всегда будут превалировать над иными

документами.

10.11. Стороны обязаны в письменном виде в течение 5 (Пяти) рабочих дней информировать друг друга (направив соответствующее сообщение) об изменении своих адресов и реквизитов, указанных в п. 11 Договора, имеющих существенное значение для надлежащего исполнения обязательств по Договору. Невыполнение этой обязанности лишает Сторону права ссылаться на неполучение сообщений, направляемых этой Стороне.

10.12. Договор составлен и подписан Сторонами в 3-х (Трех) идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по 1-му (Одному) для каждой Стороны и 1 (Один) экземпляр для Регистрирующего органа.

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:	**Участник долевого строительства:**
ООО «МЕГАПОЛИС»	**Гражданин Российской Федерации**
Юр.адрес:420015, РТ, г. Казань,	**,**
Ул. Жуковского, дом 5, оф. 4	года рождения,
ИНН/КПП: 1655394710/165501001	паспорт серии
Р/.сч 40702810329370001780	выдан
Банк: ФИЛИАЛ «НИЖЕГОРОДСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»	код подразделения ,
	адрес регистрации:
К/сч 30101810200000000824	ИНН
БИК 042202824	Тел.:
Директор	
	_____/_____/
_____/Елин Д.В./	

Приложение № 1.
к Договору № Ж-
участия в долевом строительстве
от «___»_____20__ г.

Проектный этажный план Квартиры №

Строительный № объекта долевого строительства	Кол-во комнат	Проектная общая площадь квартиры (оплачиваемая), м²	Этаж	Цена за кв.м. (руб.)	Цена Объекта, в руб.

Участник долевого строительства

_____/_____/

Застройщик

Директор ООО «Мегаполис»_____/Елин Д.В./
М.П.

Приложение № 2
к Договору № Ж-
участия в долевом строительстве
от «___» _____ 20___ г.

Перечень видов работ, выполняемых в квартире

- Кладка внутриквартирных перегородок из силикатного кирпича толщиной 120 мм с оштукатуриванием; прочие поверхности в квартире (стены, потолки, откосы) оштукатуриваются;
- Установка оконных блоков и балконных дверей из ПВХ с двухкамерными стеклопакетами (подоконные доски устанавливаются);
- Установка входной двери в квартиру;
- Монтаж системы газоснабжения с установкой 2-х контурных газовых котлов с закрытой камерой сгорания, настенного типа с тепловой мощностью 24 кВт, расположенного на кухне;
- Монтаж системы отопления с установкой радиаторов;
- Монтаж стояков систем холодного водоснабжения с этажными отводами, оканчивающимися шаровыми вентилями с установкой счетчиков расхода воды (внутриквартирная разводка не выполняется).
- Монтаж труб для горячего водоснабжения. Приготовление горячей воды предусматривается в индивидуальных 2-х контурных котлах;
- Ввод в квартиру силовой электрической линии;
- Монтаж стояка системы канализации с этажными отводами, оканчивающимися заглушками (внутриквартирная разводка не выполняется);
- Монтаж системы приточно-вытяжной вентиляции с естественным побуждением в санузлах и механическим с установкой вытяжных вентиляторов в кухнях;
- Монтаж системы аудидомофонной связи с установкой в квартире аудиотрубки;
- Телефонизация от телекоммуникационного шкафа, установленного в помещении поста охраны;
- Сети телерадиовещания выполняются до этажного распределительного устройства без ввода в квартиру;

Все последующие работы по доведению квартиры до полной готовности выполняется будущим владельцем за свой счет своими и/или привлеченными силами.

Участник долевого строительства

_____/_____/

Застройщик

Директор ООО «Мегаполис»_____/Елин Д.В./
М.П.

Приложение №3
к Договору № Ж-
участия в долевом строительстве
от «___» _____ 20___ г.

График финансирования

Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАПОЛИС», именуемое в дальнейшем «**Застройщик»**, в лице Директора **Елина Дмитрия Викторовича**, действующего на основании Устава, и

Гражданин Российской Федерации _____ года рождения, паспорт серии _____ № _____ выдан _____ __.___._____ код подразделения _____, адрес регистрации: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**»,

именуемые совместно «Стороны», согласовали следующий порядок выплаты Участником долевого строительства Цены Квартиры.

1. Стоимость Квартиры (№_____) согласована Сторонами в п.1.2.5. и составляет:

Строительный № объекта долевого строительства	Кол-во комнат	Проектная общая площадь квартиры (оплачиваемая), м²	Этаж	Цена за кв.м. (руб.)	Цена Объекта, в руб.

Общая стоимость Квартиры (далее по тексту - Цена договора): _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается). Стоимость одного квадратного метра составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

2. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику Цену договора в полном объеме в течение - 3(Трех) рабочих дней после даты государственной регистрации настоящего договора.

3.Возможен иной порядок оплаты, который согласуется Сторонами в настоящем приложении.

4.Все расчеты между Застройщиком и Участником долевого строительства осуществляются как в наличной, так и в безналичной форме. Моментом оплаты считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или внесение денежных средств в кассу Застройщика. По соглашению сторон, оплата может производиться иными способами, не противоречащими законодательству РФ.

5.В случае досрочного исполнения обязательства Застройщиком по передаче объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется в течение 7 рабочих дней, с момента получения от Застройщика уведомления, полностью уплатить Цену договора, установленную Застройщиком на момент платежа.

6.Настоящий График финансирования является неотъемлемой частью Договора.

Участник долевого строительства

_____/_____/

Застройщик

Директор ООО «Мегаполис»_____/Елин Д.В./

М.П.

Приложение №4
к Договору № Ж-
участия в долевом строительстве
от «___» _____ 20___ г.

ФОРМА АКТА
приема-передачи

г. Казань **«_Х_»_ХХ_ 201_Х_г.**

Стороны, руководствуясь пунктом 1 статьи 8 Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и разделом 7 договора участия в долевом строительстве № _ХХХ_ от _ХХ_ _ХХ_ 20_ХХ_г. «Застройщик», в лице ____ХХХ____, действующего(ей) на основании ___ХХХ____, передает, а ***«Участник долевого строительства»*** **____ХХХ_____**, __ХХХ___ года рождения**,** принимает Объект долевого участия (далее по тексту - помещение) расположенный в многоквартирном доме ***№ _Х__ по ул.*** _ХХХ__ _ХХХ_ района г. Казани (строительный адрес: РТ, г. Казань, __ХХХ__):

№ кв-ры почтовый)	**Строительный номер объекта долевого участия**	**№ секции** почтовый)	**№ секции** (строите-льный)	**кол-во комнат**	**Общая проектная площадь** по договору)	**Общая площадь по замерам ОТИ** (по СНиП)	**Общая площадь по замерам ОТИ** (по ЖК РФ)	**Этаж**
ХХХ	**ХХХ**	**ХХХ**	**ХХХ**	**ХХХ**	**ХХХ**	**ХХХ**	**ХХХ**	**ХХ**

1. По результатам фактических замеров площади помещений в Многоквартирном доме по **ул. _ХХХ_, дом _Х_**, зафиксированных в Экспликации к поэтажному плану строения, **фактическая общая площадь помещения № _ХХХ_,** передаваемой по настоящему акту ***Участнику долевого строительства*** составляет **_ХХХ_ кв.м.** Указанная площадь приведена с учетом площади не отапливаемых помещений (по СНиП).
2. Общая оплаченная площадь помещения № _ХХХ_ по договору № _ХХХ_ от _Х_ _ХХ_ 20_Х_г. составляет _Х_ м^2.
3. Разница между общей площадью, подтвержденной фактическими замерами и общей оплаченной площадью по договору № _ХХХ_ от _ХХХ_ _ХХХХ_ _ХХХ_г. составила _ХХХ_ м^2.
4. ***Участник долевого строительства*** оплачивает сумму в размере _____ (_____), в день подписания Сторонами настоящего акта.
5. В соответствии с фактически передаваемой в собственность ***«Участника долевого строительства»*** площадью, Цена договора, с учетом изменения общей площади, составила: _____ (_____).
6. Качество работ проверено ***Участником долевого строительства*** в присутствии ***Застройщика*** и соответствует требованиям договора, проекта и СНиП.
7. Работы надлежащим образом оформлены и приняты (сданы) комплексно.
8. Претензий со стороны ***Участника долевого строительства*** к качеству и объему выполненных работ нет.
9. Ввиду отсутствия нарушения прав других лиц в отношении имущества ***Участника долевого строительства***, обязательство, предусмотренное п. 2 ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ, прекращается освобождением Участником долевого строительства Застройщика от лежащих на нем обязанностей путем подписания настоящего акта, а также с ___ _____ 20___г. ***Участник долевого строительства*** принимает, несет ответственность за сохранность и самостоятельно обслуживает счетчик учета расхода воды и счетчик учета расхода электроэнергии.
10. ***Участник долевого строительства*** не имеет претензий к ***Застройщику*** в отношении сроков передачи объекта долевого участия.
11. С _ХХ_ _ХХ_ 20_ХХ_г. ***Участник долевого строительства*** самостоятельно несет расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией квартиры и доли в общем имуществе Объекта (включая содержание придомовой территории) согласно представленным Управляющей компанией расчетам, а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.
12. Оплата по договору № _ХХ_ от _ХХ_ _ХХ_ 20_ХХ_г. «Участия в долевом строительстве» произведена в полном объеме.
13. Реквизиты и подписи Сторон договора

«Застройщик» «Участник долевого строительства»

_____ _____