Д О Г О В О Р
участия в долевом строительстве

г.Казань **_____ 201_ года**

ООО «Монолитстрой», ИНН 1655070265, ОГРН 1031621005107, именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице директора Зайнутдиновой Юлии Геннадьевны, действующей на основании Устава, и участник долевого строительства _____, __ года рождения, пол ___, гражданин РФ, именуемый далее «Дольщик», вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и объект долевого строительства

1.1. Застройщик обязуется на земельном участке кадастровый номер 16:50:110507:2495 в предусмотренный настоящим договором срок построить с привлечением других лиц многоквартирный жилой дом 61-14 по ул.Рабочая (Сибгата Хакима) в Ново-Савиновском районе г.Казани (далее – жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать объект долевого строительства Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство жилого дома с привлечением денежных средств участников долевого строительства на основании:

- договора аренды земельного участка № 19906 от 07.02.2018 г.;

- разрешения на строительство № 16-RU16301000-741-2018 от 11.04.2018 г., выданного Исполнительным комитетом муниципального образования г.Казани.

– заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (далее — Закон). Проектная декларация опубликована на сайте наш.дом.рф.

1.3 Основные характеристики многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:

- вид — многоквартирный дом;
- назначение — жилые и нежилые помещения;
- этажность — 7-17 этажей;
- общая площадь квартир с учётом летних помещений 10613,61 кв.м;
- общая площадь офисной части первого этажа 823,06кв.м;
- материал наружных стен: наружные стены выше отметки -0,000 выполняются из газобетонных блоков D600, толщиной 250 и 300мм. Утеплитель- минераловатные плиты толщиной 180 мм с облицовкой плитами керамогранита по системе навесного вентилируемого фасада (вентфасад);
- материал межэтажных перекрытий: перекрытия монолитные железобетонные толщиной 210 мм для секций 1-3, перекрытия монолитные железобетонные толщиной 230мм для Секция №4 с балками по периметру здания сечением 250х500мм
- класс энергоэффективности дома: С;
- данные о сейсмостойкости дома: расчет сейсмостойкости здания проектом не предусмотрен, так как уровень ответственности здания — II (нормальный).

1.4 Объект долевого строительства, строящийся с привлечением денежных средств Дольщика, подлежащий передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома:

- __комнатная квартира строительный номер __ на __-ом этаже, общей площадью __ кв.м. без учёта площади летних помещений согласно проекту и плану, прилагаемому к настоящему договору, который является его неотъемлемой частью (далее – Помещение или объект долевого строительства). Площадь летних помещений объекта долевого строительства __ кв.м, в т.ч. площадь балкона – __ кв.м. с коэффициентом 0,3. Площадь с учётом площади летних помещений – __ кв.м. Указанная в настоящем пункте площадь Помещения проектная, подлежит уточнению после замеров органами технической инвентаризации фактической площади Помещения;

– общее имущество в многоквартирном доме.

Основные характеристики помещения:

– общая площадь (за исключением площади балкона/лоджии) - __ кв.м;

– жилая площадь - _ кв.м;

– площадь кухни - _ кв.м;
– площадь балкона /лоджии с коэффициентом __ - _кв.м,
– площадь 1 комнаты - _ кв.м;
– площадь 2 комнаты - _ кв.м;
– площадь прихожей - _ кв.м;
– площадь холла - _ кв.м;
– площадь ванной - _ кв.м;
– площадь туалета - _ кв.м.

1.5. Помещение предоставляется без чистовой отделки, без сан-тех. приборов, внутренних межкомнатных дверей.

Степень готовности Помещения: шумоизоляционная подготовка полов со стяжкой, штукатурка стен, шпаклёвка перегородок в один слой в местах прокладки электрокабеля, входная дверь, рамы с тройным остеклением, внутренняя разводка: водопровода холодного и горячего водоснабжения до первой запорной арматуры с установкой счётчика, отопления с установкой приборов отопления, канализационный стояк, подъездная разводка телефона, телевидения, внутренняя разводка электросети (220V) с установкой счётчика, розеток и выключателей без установки электроплиты, подключение к городским коммуникациям.

1.6. Объект долевого строительства никому не продан, не заложен, в споре или под запрещением не состоит, третьи лица прав на него не имеют.

2. Права и обязанности сторон, срок передачи объекта долевого строительства

2.1 Застройщик:

2.1.1. Обеспечивает строительство жилого дома (включая объект долевого строительства, указанный в п.1.4 настоящего договора), выполнение с привлечением третьих лиц всех работ по строительству и благоустройству территории домовладения в соответствии с проектной документацией и ввод дома в эксплуатацию.

2.1.2. Имеет право вносить изменения в проектно-сметную документацию.

2.1.3. Имеет право привлекать других дольщиков для участия в строительстве.

2.1.4. Планирует завершить строительство во втором квартале 2020 г.

2.1.5. При условии выполнения Дольщиком договорных обязательств производит передачу объекта долевого строительства Дольщику по акту приема-передачи после ввода в эксплуатацию жилого дома до 30 апреля 2021 г. Возможно досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства.

Застройщик письменно сообщает Дольщику о завершении строительства дома и готовности объекта долевого строительства к передаче.

2.1.6. При уклонении Дольщика от принятия объекта долевого строительства в срок, установленный в п.2.2.5 настоящего договора, или при отказе Дольщика от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, когда имеются недостатки в выполненных строительно-монтажных работах) Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня окончания срока для приёмки объекта долевого строительства, установленного п.2.2.5, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели и (или) повреждения объекта признаётся перешедшим к Дольщику со дня составления указанного акта.

2.1.7. Не несёт ответственность за обеспечение сохранности технического состояния Помещения и установленного в нём инженерного оборудования с момента оформления передаточного акта, в том числе одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства (именуемых далее – передаточный акт).

2.2 Дольщик:

2.2.1. Обязан своевременно произвести оплату цены настоящего договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе «Адреса и реквизиты сторон» настоящего договора.

2.2.2. Обязан немедленно письменно сообщить Застройщику об изменении контактного телефона, места фактического проживания, регистрации.

2.2.3. Не имеет право производить перепланировку или переоборудование помещения до регистрации права собственности на объект долевого строительства.

2.2.4 В случае сомнений в точности замеров площади помещения предприятием тех.инвентаризации, в течение десяти дней с момента, когда Дольщику стало известно о площади Помещения, Дольщик имеет право за свой счёт организовать его повторный замер работниками того же предприятия тех.инвентаризации, которое оформляло технический паспорт на Дом. При этом Дольщик обязан письменно вызвать Застройщика для участия в новом замере.

2.2.5 Обязан принять объект долевого строительства с оформлением передаточного акта после ввода Дома в эксплуатацию, в течение 15 календарных дней с момента получения письменного уведомления Застройщика о завершении строительства и о готовности объекта долевого строительства к передаче. Дольщик, получивший указанное сообщение Застройщика, обязан приступить к приёмке объекта долевого строительства в течение 2-х рабочих дней со дня получения сообщения.

2.2.6 В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Дома немедленно заявляет об этом Застройщику. После оформления передаточного акта Дольщик вправе предъявлять Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства только при обнаружении скрытых недостатков Объекта, которые не могли быть обнаружены при обычном способе приемки Объекта долевого строительства.

2.2.7 Имеет право производить чистовую отделку Помещения за свой счёт после оформления передаточного акта по Объекту долевого строительства.

2.2.8 С момента оформления передаточного акта имеет право владеть и пользоваться объектом долевого строительства, а также обязан содержать его, включая общее имущество собственников помещений в Доме.

2.2.9 Регистрирует право собственности на объект долевого строительства после оформления передаточного акта по объекту долевого строительства. Несет расходы по оформлению объекта долевого строительства в собственность.

3. Цена договора, сроки и порядок её уплаты

3.1. Стороны пришли к соглашению, что цена договора на момент его заключения и при оплате в срок:_ составляет _рублей, в том числе стоимость летних помещений _ рублей. Окончательная цена договора уточняется Застройщиком после замера органами техинвентаризации фактической площади Помещения в порядке, установленном пунктами 3.7 и 3.8 настоящего договора.

3.2. В случае неисполнения (несвоевременного исполнения) Дольщиком частично или полностью своей обязанности по оплате Застройщику цены договора в срок, установленный в п.3.1 настоящего договора, цена настоящего договора составляет __ руб., в том числе стоимость летних помещений _ руб., при оплате в следующие сроки: _ руб. в срок -_г., _ руб. в срок - ___г. Окончательная цена настоящего договора уточняется Застройщиком после замера органами техинвентаризации фактической площади Помещения в порядке, установленном пунктами 3.7 и 3.8 настоящего договора.

Дольщик имеет право произвести оплату второго и последующих платежей, указанных в настоящем пункте, досрочно.

3.3. В случае неисполнения (несвоевременного исполнения) Дольщиком частично или полностью своей обязанности по оплате Застройщику второго и (или) последующих платежей в срок, установленный в п.3.2, цена настоящего договора составляет _ руб. Срок оплаты: до _г. Окончательная цена договора определяется Застройщиком после замера органами техинвентаризации площади Помещения в порядке, установленном пунктами 3.7 и 3.8 настоящего договора.

В случае просрочки указанного в настоящем пункте срока оплаты Дольщик обязан помимо уплаты неустойки, предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», дополнительно уплатить Застройщику штраф в размере 15% (пятнадцать процентов) годовых от суммы долга, соразмерно количеству дней просрочки. Штраф уплачивается Дольщиком не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня выставления соответствующего требования Застройщиком.

3.4. В цену договора входят затраты на строительство Объекта долевого строительства, денежные средства на оплату услуг Застройщика, прочие расходы, финансовый результат, остающийся у Застройщика.

3.5. Цена договора в неоплаченной части может увеличиться Застройщиком в связи с ростом уровня инфляции согласно официальным данным Росстата, о чём Застройщик письменно уведомляет Дольщика за 10 календарных дней. В этом случае Сторонами оформляется соглашение об изменении цены настоящего договора.

В случае просрочки Дольщиком указанного в пункте 3.3 Договора срока оплаты цена договора в неоплаченной части может быть увеличена Застройщиком на 20% в дополнение к случаям, предусмотренным абзацем первым настоящего пункта.

3.6. После проведения технической инвентаризации Дома и уточнения площади Помещения Сторонами осуществляется окончательный расчет в порядке, предусмотренном

пунктами 3.7, 3.8. настоящего Договора. Окончательная цена Договора указывается в передаточном акте.

3.7. В случае, если фактическая площадь помещения (указанная в п. 1.4 договора), подтвержденная замерами предприятия тех.инвентаризации, будет отличаться от проектной, указанной в п.1.4 настоящего договора, в меньшую сторону, то Застройщик сообщает Дольщику об уточнении площади Помещения и цены настоящего договора, и в течение 30 дней после предоставления Дольщиком номера лицевого счёта, возвращает Дольщику излишне уплаченную сумму из расчета стоимости 1 кв.м, сложившейся на день последнего платежа Дольщика по настоящему договору, путём перечисления денежных средств на лицевой счёт, указанный Дольщиком.

3.8. В случае, если фактическая площадь помещения, подтвержденная замерами предприятия тех.инвентаризации, будет отличаться от проектной, указанной в п.1.4 настоящего договора, в большую сторону, то Дольщик в течение 10 дней с момента получения сообщения Застройщика об уточнении площади Помещения и цены настоящего договора, оплачивает Застройщику разницу из расчета стоимости 1 кв.м, сложившейся на день последнего платежа Дольщика по настоящему договору, путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика, указанный в разделе «Адреса и реквизиты сторон» настоящего договора.

4. Ответственность сторон

4.1 В случае нарушения своих договорных обязательств стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2 В случае нарушения установленного настоящим договором срока оплаты цены договора или срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, установленном Законом.

4.3 В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, установленном Законом.

4.4 Стороны освобождаются от ответственности при наличии форс-мажорных обстоятельств: наводнение, землетрясение, снежные завалы и т.п.; военные действия, эпидемии, запрещения или иные проявления правительственной политики, иные непредвиденные обстоятельства, находящиеся вне контроля каждой из сторон.

5. Уступка прав требований по договору

5.1 Уступка Дольщиком прав требований по договору (при полной оплате суммы настоящего договора) или перевод долга (при неполной оплате) допускается с момента государственной регистрации договора до момента оформления передаточного акта на Объект долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2 Дольщик обязан согласовать с Застройщиком договор уступки права требования или договор перевода долга.

5.3 По соглашению Сторон настоящего договора Застройщик может на основании отдельно заключаемого договора в соответствии с его условиями оказать Дольщику услуги по подготовке договора уступки прав требования или перевода долга по настоящему Договору. Застройщик вправе оказать соответствующие услуги лично либо с привлечением третьих лиц.

5.4 Если иное не установлено договором уступки права требования или перевода долга, Дольщик обязан предоставить Застройщику один экземпляр зарегистрированного договора уступки права требования или договора перевода долга в течение двух рабочих дней с момента его регистрации.

6. Срок действия договора. Досрочное расторжение

6.1 Договор подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента оформления передаточного акта.

6.2 Просрочка внесения единовременного платежа в течение более чем два месяца или систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, в соответствии со ст.5 Закона, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором.

6.3. В случае досрочного расторжения настоящего договора по вине Дольщика или по его инициативе при надлежащем выполнении своих договорных обязательств Застройщиком, Дольщик обязан в течение 5 (пяти) дней с момента расторжения настоящего договора возместить Застройщику его расходы, в том числе расходы по гос.пошлине за регистрацию настоящего договора (и соглашений к нему), расходы по гос.пошлине за регистрацию

соглашения о расторжении договора, расходы Застройщика по оплате обязательных отчислений (взносов) застройщиков в компенсационный фонд, иные расходы Застройщика. Если по настоящему договору оплата цены Дольщиком производилась, то из суммы, подлежащей возврату удерживается сумма расходов Застройщика согласно предоставляемому Дольщику расчёту. Возврат денежных средств Дольщика производится Застройщиком после предоставления Дольщиком информации о номере счёта и банковских реквизитах в порядке, установленном Законом.

6.4. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора при нарушении Застройщиком договорных условий или действующего законодательства в случаях и в порядке, предусмотренных в Законе.

7. Гарантийный срок на объект долевого строительства

7.1 Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства – 5 лет с момента ввода дома в эксплуатацию.

7.2 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства – 3 года с момента подписания первого передаточного акта.

7.3 Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию помещения (двери с фурнитурой, окна с фурнитурой, трубы и электрокабель, приборы учёта воды, электроэнергии, тепловой энергии и пр.) равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

7.4. Застройщик не несёт 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, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащих перепланировки, переустройства или ремонта, проведённого самим Дольщиком или привлечёнными им третьими лицами.

7.5. К нарушениям в процессе эксплуатации требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований со стороны Дольщика относится в том числе несоблюдение требований пунктов 9.2., 9.5. и 9.6. СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» о необходимости обеспечения регулярного естественного притока свежего наружного воздуха в помещение (например, за счет щелевого проветривания через створки оконных приборов), для поддержания нормального микроклимата и воздухообмена в квартире, исключения сырости и плесени.

К ненадлежащему ремонту, ненадлежащей внутренней отделке Объекта долевого строительства, проведенному Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, относится, в частности, но не единственно, несоблюдение требований пункта 1 статьи 247 Гражданского кодекса РФ, части 2 статьи 40 и части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ о порядке владения и пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме (отсутствие согласованного в законном порядке проекта перепланировки помещения, необеспечение сохранности и работоспособности инженерных систем и сетей, нарушение проектного решения инженерных систем и сетей, прочие нарушения).

8. **Способ обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору**

8.1. Исполнение обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Дольщиком, в случаях, предусмотренных Законом и (или) договором, по уплате Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств, обеспечиваются залогом в порядке, предусмотренном ст.12.1-15 Закона.

9. Прочие условия

9.1 Изменения и дополнения к договору оформляются письменно в виде соглашения и подписываются обеими сторонами.

9.2 Разногласия стороны решают путем переговоров, в претензионном порядке (срок ответа на претензию 10 дней), а при несогласии - в Ново-Савиновском районном суде г.Казани или в Арбитражном суде Республики Татарстан в установленном законом порядке.

9.3 Сообщения (письма, заявления, уведомления и т.п.) Застройщик направляют Дольщику по адресу фактического проживания, указанному в разделе «Адреса и реквизиты сторон» настоящего договора. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно

поступило Дольщику, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или Дольщик не ознакомился с ним. Сообщение также может быть вручено Дольщику под роспись.

9.4 Во всем остальном, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ и РТ.

9.4 До подписания настоящего договора Дольщик ознакомлен с Проектной декларацией.

9.5 Каждая сторона несёт расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего договора.

9.6 Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах: один экземпляр - для Дольщика, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации.

Приложение: план помещения

Я,_____, даю свое согласие на обработку ООО «Монолитстрой», как Застройщиком, моих персональных данных, включая мои фамилию, имя и отчество, паспортные данные, сведения о дате и месте рождения, поле, гражданстве, месте регистрации и фактического проживания, ИНН, абонентских номерах контактных телефонов, адресах электронной почты, о существенных условиях договора участия в долевом строительстве, заключаемого между мной и ООО «Монолитстрой», об исполнении или неисполнении мной обязательств по этому договору участия в долевом строительстве.

Целью обработки моих персональных данных является составление, заключение (государственная регистрация), изменение по мере необходимости и исполнение условий договора участия в долевом строительстве между мной и ООО «Монолитстрой», а также обеспечение исполнения обязательств сторон по этому договору участия в долевом строительстве.

Для достижения цели обработки моих персональных данных я даю согласие на сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу/получение), обезличивание, блокирование, уничтожение) моих персональных данных.

Согласие на обработку моих персональных данных действует в течение срока действия договора участия в долевом строительстве, заключаемого между мной и ООО «Монолитстрой», а также в течение срока его хранения после прекращения срока действия этого договора участия в долевом строительстве (пять лет).

Я не имею претензий к ООО «Монолитстрой» 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 «Монолитстрой», в налоговые и правоохранительные органы по соответствующим запросам, осуществленным в рамках компетенции этих органов, а также третьим лицам, осуществляющим от имени ООО «Монолитстрой» взыскание задолженности участников долевого строительства (дольщиков) по договору участия в долевом строительстве или лицам, которым передано право требования такой задолженности.

Мои права, как субъекта персональных данных, включая право на отзыв в письменной форме настоящего согласия, установлены Федеральным законом № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных».

Участник долевого строительства-Дольщик _____ /_____/

Адреса и реквизиты сторон:

«**Застройщик»: ООО «Монолитстрой»:** 420066 г. Казань, ул.Сибгата Хакима, д.5а, оф.1012, почтовый адрес: 420066, г. Казань, а/я 111, тел.(843)514-63-53, ИНН 1655070265, КПП 165701001, ОГРН 1031621005107, р/счет 40702810662000030172, К/С 30101810600000000603 ПАО «Сбербанк», БИК 049205603

«**Дольщик»:**

адрес фактического проживания: _, тел. _

П О Д П И С И

Застройщик Дольщик

_____ _____

Ю.Г.Зайнутдинова