ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ _____

город Казань «___» _____2022 года

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИЗУМРУДНЫЙ», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Федянина Юрия Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гр. РФ _____ ИНН, СНИЛС, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи -_____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, в дальнейшем именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.Предмет договора. Объект долевого строительства.

1.1. В соответствие с условиями настоящего договора, Участник долевого строительства участвует в долевом строительстве «Жилого дома по ул. Кул Гали в Приволжском районе г. Казани» на **земельном участке общей площадью 11387 кв.м., с кадастровым номером 16:50:160824:6770, по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Кул Гали** (далее - многоквартирный дом), а Застройщик осуществляет строительство указанного многоквартирного дома путем проведения комплекса мероприятий по организационному, техническому, финансовому и правовому обеспечению строительства согласно проектной документации в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц.

Указанный в настоящем пункте адрес является его строительным адресом Многоквартирного дома строящегося дома. После приемки и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

Копия плана с указанием местоположения Многоквартирного дома, отмеченного по границам наружных несущих конструкций, является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома с привлечением средств участников долевого строительства на земельном участке принадлежащего Застройщику на праве собственности, дата регистрации: 15.12.2021г., номер регистрации 16:50:160824:6770-16/203/2021-7.

Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома с привлечением средств участников долевого строительства на основании:

- Разрешения на строительство № 16-RU16301000-272-2021, дата выдачи: 28.10.2021 г., выдан Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани со сроком действия до «30» июня 2023 г.;

-Проектной декларации (в редакции от 09.02.2022г.), размещенной в информационно телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС)- https://наш.дом.рф;

1.3. Многоквартирный дом имеет следующие проектные характеристики:

Этажность здания: 10 этажей;

Количество этажей: 10-11;

- количество жилых помещений (квартир): 216;
- общий строительный объем: 62591,85 м3 в т.ч. ниже отм. 0.000: 3772,67 м3.
- общая площадь жилого здания: 15650,9 м2;
- общая площадь технического подвала: 301,68 м2;
- площадь технического подполья: 973,18 м2;
- площадь технического чердака: 1222,94 м2;
- общая площадь квартир (без летних помещений): 9008,46 м2;
- общая площадь квартир (с летними помещениями): 9520,54 м2;
- площадь мест общего пользования жилого здания (лестничная клетка, тамбур, коридор, лифтовой холл, комната матери и ребенка, колясочная (1 эт.), комната уборочного инвентаря): 2138,92 м2.
- количество нежилых помещений: 5;
- общая площадь нежилых помещений: 998,63 кв.м.

Конструктивные решения:

- фундамент – сваи забивные железобетонные, монолитный железобетонные ленточные ростверки;

- схема здания – бескаркасная стеновая схема с продольными несущими кирпичными стенами;
- перекрытия – железобетонные многопустотные плиты перекрытий;
- конструкция наружных стен:
а) стены технического подполья - сборные фундаментные блоки ФБС с применением цементно-песчаного раствора марки М100;
б) наружные стены выше отм. 0,000, типовых этажей и тех.чердака:
- внутренний слой с 1-го по 5-ый этажи включительно из силикатного кирпича на растворе марки М100, с 6-го этажа из силикатного кирпича на растворе марки М75,
- средний слой – состоит из двух типов минераловатного базальтового утеплителя класса «НГ», ветровлагозащитная пленка (НГ, ρ≥215 г/м²);
- наружный слой - облицовка по сертифицированной системе навесных фасадов.;
- внутренние стены между квартирами и МОП - силикатный кирпич 380, 510мм по ГОСТ 379-2015 на растворе М100 (с 1-го по 5 этажи) и по ГОСТ 379-2015 на растворе М75 (с 6-го и выше);
- внутренние межквартирные перегородки - силикатный кирпич по ГОСТ 379-2015 на растворе М75;
- внутренние межкомнатные перегородки – из силикатного кирпича, в санузлах и ваннах квартир керамический кирпич на растворе М75 с последующим оштукатуриванием поверхности цементно-песчаным раствором с гидрофобными свойствами;
- остекление лоджий – алюминиевый усиленный холодный профиль с однокамерным стеклопакетом и встроенной системой ограждений;
- окна – усиленный ПВХ профиль; оконные конструкции выходящие на балкон/лоджию: трехкамерный профиль; оконные конструкции выходящие на фасад: пятикамерный профиль.
- кровля – плоская неэксплуатируемая с внутренней системой водоотвода.
- Пассажирский лифт г/п 1000 кг. (в т.ч. для перевозки пожарных подразделений) – по 1 шт. в каждой секции, всего 5 шт.
- Класс энергоэффективности (проектное значение)– В+;
- Класс сейсмостойкости – согласно изменения № 5 к СНиП II-7-81 «Строительство в сейсмичных районах» и карт сейсмического районирования, сейсмичность территории г. Казани для массового строительства принимается равной 6 баллам по шкале MSK-64, при данной сейсмичности, согласно СП 14.13330.2014. Антисейсмические мероприятия не предусматриваются.

Строительство многоквартирного дома ведется Застройщиком в соответствии с проектной документацией, передача Участнику долевого строительства нижеуказанной квартиры будет произведена в степени готовности согласно проектной документации и проектной декларации на многоквартирный дом.

1.4. После получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник долевого строительства, при условии выполнения им своих обязательств по настоящему договору, приобретает в собственность:

_____комнатную квартиру, расположенную на **___ этаже**, имеющую условный **№_____** (далее – Квартира, объект долевого строительства) и долю в общем имуществе всех необходимых для эксплуатации Объекта внутренних и наружных инженерных сетей, коммуникаций, мест общего пользования и благоустройстве прилегающей территории, в соответствии с проектом и Проектной декларацией (далее – Доля в общем имуществе), с последующей регистрацией права собственности на Квартиру и Долю в общем имуществе в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан со следующими характеристиками:

1.4.1. Характеристика Квартиры с условным **№____ (_____) на ____ (_____) этаже**: Назначение объекта долевого строительства: жилое. Общая площадь по проекту без учета летних помещений, согласно п. 5 ст. 15 ЖК РФ: **_____ м2**, Общая площадь по проекту с учетом летних помещений, согласно действующего на момент подписания настоящего договора проекта и сводов правил, составляет **_____ м2**.

Состав Объекта долевого строительства: наименование и площадь в кв.м.:

Секция	этаж	гостиная кв.м.	кухня кв.м.	прихожая кв.м.	ванная кв.м.	туалет кв.м.	лоджия кв.м.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже Многоквартирного дома, указан в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4.2. Объект долевого строительства, передаётся Застройщиком Участнику долевого строительства, включающей технико-экономические показатели и выполнение следующих видов строительно-монтажных и отделочных работ:
- наружные стены – кирпичные многослойные;
- поэтажные перекрытия – железобетонные многопустотные плиты;
- межквартирные перегородки: из силикатного кирпича;
- межкомнатные перегородки: из силикатного кирпича;
- перегородки в санузлах: из керамического кирпича;
- штукатурка поверхностей кирпичных стен;
- пол: цементно-песчаная стяжка;
- окна: пластиковые (ПВХ) с двухкамерным стеклопакетом, без установки подоконной доски
- остекление лоджий – алюминиевый профиль с одинарным стеклом;
- внутренняя разводка водопровода горячего и холодного водоснабжения: до первой запорной арматуры с установкой счетчиков (без установки сантехнического оборудования);
- внутренняя разводка отопления с установкой радиаторов;
- внутренняя разводка канализационного стояка: с установкой тройника, без трубных разводок для подключения сантехнических приборов, без установки сантехнического оборудования;
- внутренняя разводка электроэнергии, с установкой подрозетников, выключателей и розеток;
- распределительные устройства с автоматами устанавливаются в каждой квартире;
- слаботочные системы (телефон, телевидение) доводятся до квартиры с установкой слаботочных боксов;
- проводка домофона;
- входная дверь в квартиру: металлическая;
- без установки межкомнатных дверей.

Стороны пришли к соглашению, что Объект долевого строительства не будет иметь дополнительной отделки и оборудования кроме вышеуказанной в настоящем пункте Договора и будет передан Участнику долевого строительства в степени строительной готовности, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство Многоквартирного дома.

1.5. Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения и не предназначен для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг), и приобретается по заверению Участника долевого строительства для личных (индивидуальных, семейных) целей.

1.6. Понятия и определения, перечисленные в настоящем Договоре, применяются в указанных значениях Сторонами независимо от того, употребляются ли они в единственном или множественном числе, написаны они заглавными или прописными буквами, за исключением случаев, когда в настоящем договоре из смысла конкретной статьи или пункта прямо не вытекает иное значение.

1.7. Понятия и определения, не перечисленные в настоящем Договоре, применяются в значениях, указанных в нормативно-правовых и нормативно-технических актах, за исключением случаев, когда в настоящем договоре из смысла конкретной статьи или пункта прямо не вытекает иное значение.

1.8. Настоящий Договор также содержит следующие понятия:

1.8.1. Инструкция - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1.9. Правовым основанием заключения настоящего Договора является:

-Гражданский кодекс РФ;

-Федеральный закон РФ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту также- Федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ);

-Федеральный закон РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

-Жилищный кодекс РФ;

-Градостроительный кодекс РФ;

-Земельный кодекс РФ;

-Строительные нормы и правила;

-иные законы и подзаконные нормативно-правовые акты.

2. Цена договора. Размер и условия оплаты

2.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащий уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, является договорной – установленной соглашением сторон и составляет **_____ (_____) рублей.** (НДС не облагается).

2.1.1. Стороны в соответствии со ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" вправе изменить цену договора, путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору, в том числе в случаях, указанных в п.3.7. настоящего Договора.

2.2. Стороны договорились, что стоимость строительства 1 (одного) квадратного метра Общей проектной площади Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей (НДС не облагается).

2.3. Участник долевого строительства производит оплату в полном объеме своего участия цены договора в отношении объекта долевого строительства, указанного в п.1.4. настоящего договора, в размере _____ (_____) рублей, **в течение 2 (двух) рабочих дней после даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, но не позднее 20-ти календарных дней с даты подписания настоящего договора в безналичном порядке и при условии государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.**

2.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу счета, открываемого в «ФК Открытие» (ПАО) (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом.

Банк эскроу-агент:

Полное наименование: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие»;

Сокращенное наименование: ПАО Банк «ФК Открытие»;

Местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4,

Почтовый адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4,

ИНН 7706092528, КПП 770501001

БИК 044525985, к/сч. № 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО

Тел.: (495) 737-73-55 Факс: (495) 797-32-50, электронный адрес: info@ofc.ru

Филиал Приволжский Публичного акционерного общества Банк «Финансовая Корпорация Открытие»;

Сокращенное наименование: Ф-л Приволжский ПАО Банк «ФК Открытие»

Почтовый адрес: 603006, г. Нижний Новгород, ул. Ковалихинская, д. 8,

ОГРН 1027739019208; ИНН 7706092528, КПП 526002001;

Корреспондентский счет № 30101810300000000881 в Советском РКЦ г. Нижний Новгород ГУ ЦБ РФ по Нижегородской области, БИК 042282881;

Тел. (8312) 431-77-00; Факс 421-39-91

Операционный офис «Казанский» Филиала Приволжский ПАО Банк «ФК Открытие»

Почтовый адрес : 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул.Московская, 11

Телефон: (843) 233-01-90, Факс: (843) 292-06-11

Банковский счет Бенефициара:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ИЗУМРУДНЫЙ»

Россия, 420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 26А, пом. 30

ИНН 1657267845

КПП 165701001

р/с 40702810501460028876

к/с 30101810300000000881

в уполномоченном банке: Филиал Приволжский ПАО Банк «ФК Открытие»
БИК 042282881

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО Банк «ФК Открытие.

Застройщик также обязуется не позднее трех дней предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязуется не позднее трех дней предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

2.4.1. Денежные средства на счет эскроу вносятся после государственной регистрации настоящего договора, согласно п.2.3. настоящего договора, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в Проектной декларации на многоквартирный дом.

2.4.2. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной настоящим договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.4.3. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав такого Многоквартирного дома, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

2.4.4. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять расчеты по договору до момента государственной регистрации данного договора. Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

2.5. Цена полностью оплаченных Участником долевого строительства площадей в срок, установленный в п.2.3. настоящего договора, является твердой и изменению не подлежит. В случае нарушения Участником долевого строительства порядка полной оплаты (неоплата/неполная оплата) в срок, установленный в п.2.3. настоящего договора, цена договора. Указанная в п. 2.1. настоящего договора, может измениться, в результате чего стороны обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему договору.

2.5.1. В случае наступления обстоятельств, указанных в п.2.5. настоящего договора Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости явиться для подписания дополнительного соглашения, а Участник долевого строительства обязан явиться в течение 7 (Семи) календарных дней с момента получения уведомления и подписать дополнительное соглашение. Неявка Участника долевого строительства к застройщику для подписания дополнительного соглашения признается сторонами согласием Участника долевого строительства на одностороннее изменение Цены

договора, срока и порядка оплаты, и дает право Застройщику подписать его в одностороннем порядке, что признается сторонами правомерным, а дополнительное соглашение – обладающим юридической силой и подлежит регистрации Застройщиком.

2.6. При расчётах по настоящему Договору Стороны не учитывают площадь общего имущества Объекта долевого строительства.

2.7. Окончательная цена Договора определяется по данным технической инвентаризации, и/или кадастровых работ проводимой уполномоченным органом после получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Окончательные расчёты осуществляются Сторонами в порядке, предусмотренном условиями настоящего Договора. Расчёты по доплате Общей проектной площади Объекта долевого строительства в части увеличенной цены Договора осуществляются в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня направления Участнику долевого строительства уведомления Застройщика о необходимости исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом, но не позднее дня приема-передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту, с учетом времени необходимого для государственной регистрации дополнительного соглашения о внесении изменений об увеличении цены Договора.

2.8. Цена Договора, указанная в п. 2.1. настоящего Договора, может быть увеличена (уменьшена) в случае, если Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, определённая органом кадастрового учёта (технической инвентаризации), будет больше (меньше) Общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.п. 1.4.1. настоящего Договора, при наступлении следующих обстоятельств и в следующем порядке:

-В случае, если по данным технической инвентаризации и/или кадастровых работ, проводимой после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, Общая проектная площадь Объекта долевого строительства (с балконами) превысит более, чем на 1 кв.м Общей проектной площади Объекта долевого строительства, установленную п.п. 1.4.1. настоящего Договора, Застройщик сообщает об этом Участнику долевого строительства письменным уведомлением по адресу, указанному в ст. 9 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется дополнительно уплатить Застройщику разницу между фактически уплаченной и окончательной ценой Договора. При этом Стороны применяют стоимость 1 (одного) квадратного метра Общей проектной площади Объекта долевого участия, установленной в установленной в п. 2.2. настоящего Договора. Расчёты по неоплаченной Общей проектной площади Объекта долевого строительства осуществляются в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня направления Участнику долевого строительства уведомления Застройщика о необходимости исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом. При этом неисполнение обязанности Участника долевого строительства по доплате признается Сторонами как факт неисполнения обязательств в части финансирования и влечет последствия, предусмотренные настоящим Договором.

-В случае, если по данным технической инвентаризации и/или кадастровых работ, проводимой после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, общая проектная площадь Объекта долевого строительства (с балконами) уменьшится более, чем на 1 кв.м от Общей проектной площади Объекта долевого участия, установленной п.п. 1.4.1. настоящего Договора, Застройщик сообщает об этом Участнику долевого строительства письменным уведомлением по адресу, указанному в ст. 9 настоящего Договора, и обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу между фактически уплаченной и окончательной ценой Договора. При этом Стороны применяют стоимость 1 (одного) квадратного метра Общей проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 2.2. настоящего Договора. Расчёты по возврату излишне оплаченной Общей проектной площади Объекта долевого строительства осуществляются в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня вручения Участником долевого строительства Застройщику уведомления о необходимости исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом и заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения или иного документа к Договору.

2.9. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

2.10. В Цену Договора не включены следующие расходы:

-нотариальный тариф, при соответствующей необходимости;

-оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию настоящего Договора, вносимых изменений, дополнений, иных соглашений;

-оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта, экспликации, а также документов, необходимых для оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства;

-оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

-а также расходы за услуги и работы по управлению и эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывозу твердых бытовых отходов, уборки Многоквартирного дома и придомовой территории, расходы по охране Многоквартирного дома и другие необходимые расходы, возникшие у Участника долевого строительства после приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту от Застройщика

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

2.12. Участник долевого строительства не заблуждается в отношении Цены договора, существа договора, его существенных условий, последствий неисполнения обязательств, а также последствий исполнения обязательств.

2.13. В случае удорожания строительства Объекта долевого строительства/Многоквартирного дома изменения стоимости строительных материалов и/или работ/услуг подрядных и иных организаций, корректировки бюджетных обязательств, повышения ставок налогов, сборов и пошлин, увеличения курса иностранной валюты и/или удорожания услуг Застройщика, изменением цен на рынке недвижимого имущества в г. Казани, в случае неполной оплаты цены договора, Стороны настоящего Договора обязуются изменить Цену Договора и заключить в будущем в двухнедельный срок соглашение об изменении Цены Договора.

3. Срок и порядок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

3.1. Срок окончания строительства Многоквартирного дома – 30 июня 2023 года.

3.2. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома: не позднее 2 квартала 2023 года.

3.3. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: не позднее 31 декабря 2023 года.

3.3.1. Досрочная передача Объекта долевого строительства допускается по инициативе Застройщика при одновременном исполнении следующих условий:

- при досрочном получении Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- при соблюдении Застройщиком порядка передачи квартиры, установленного п.3.5. настоящего договора.

3.4. Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства до получения «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» и до полного исполнения всех обязательств по Договору.

3.5. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу указанному в разделе 9 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок и (или) в срок установленный Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

3.6. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик и Участник долевого строительства подписывают двухсторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства (далее, ранее по тексту настоящего Договора – Акт или Акт приема-передачи или передаточный акт), в котором подлежит отражению информация: о дате подписания Акта; о месте составления Акта; о сторонах, подписавших Акт; о передаваемом Объекте долевого строительства. Также в передаточном Акте Стороны отдельно указывают фактическую общую площадь Объекта долевого строительства согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ и общую площадь Объекта долевого строительства согласно проектной документации (с лоджиями), иную информацию подлежащей к указанию в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.7. Фактическая площадь с учетом летних помещений определяется в передаваемом объекте долевого строительства на основании данных технической инвентаризации и отражается в акте приема передачи объекта долевого строительства. Если отклонение фактической общей площади с учетом летних помещений объекта долевого строительства от проектной площади будет больше или меньше, то Стороны осуществляют перерасчет Цены договора: производят возврат, либо дополнительную плату за всю разницу между фактической с учетом летних помещений и проектной площадью объекта долевого строительства в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения письменного требования одной из Сторон настоящего договора. При этом изменение размера общей проектной площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения или уменьшения на 1 кв. м., не является существенным.

3.8. Участник долевого строительства не вправе производить какие-либо работы по отделке и установке внутреннего оборудования в Объекте долевого строительства до подписания Акта приема-передачи. Участник долевого строительства не вправе до регистрации права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан и без согласования в установленном Жилищным кодексом РФ порядке, изменять планировку Объекта долевого строительства (переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электроразводки, схемы газопроводов и установку газовых приборов и т.п.). После оформления права собственности на Объект долевого строительства и в течение всего срока эксплуатации объекта Участник долевого строительства не имеет права вносить изменения в архитектурное решение фасада и несущие элементы конструкции многоквартирного дома, а также устанавливать любое оборудование на внешние стены здания, без согласования соответствующих органов.

3.9. У Участника долевого строительства долевой собственности при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает Доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства в порядке ст. 36-38 ЖК РФ. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, и дополнительной передачи по Акту приема-передачи со стороны Застройщика таких объектов не требуется.

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 дому, указанному в п.1.1. договора, с прилегающей территорией, предназначенной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации жилого комплекса. В связи с возможным преобразованием земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, Цена договора остается неизменной.

3.10. Участник долевого строительства путем подписания настоящего договора, подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией Многоквартирного дома до подписания настоящего договора. Также Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию в отношении Объекта долевого строительства.

3.11. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в указанный в п. 3.1. настоящего Договора срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию о переносе срока на новую дату и предложение (оферту) об изменении условий Договора. В этом случае предусмотренный настоящим Договором срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства считается изменённым: если Участник долевого строительства в течение 2 месяцев акцептует направленное предложение (направит Застройщику письменное уведомление о согласии в переносе срока передачи Объекта долевого строительства) либо между Сторонами в этот же срок будет заключено Дополнительное соглашение о переносе срока передачи Объекта долевого строительства, либо в случае, если от Участника долевого строительства вплоть до истечения срока на акцепт не поступит никакого возражения о переносе срока строительства, молчание будет расценено как акцепт в порядке п. 2 ст. 438 ГК РФ, и срок строительства Многоквартирного дома будет считаться измененным.

3.12. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ, 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 вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. При этом дата составления такого акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства считается также и датой возникновения обязательства Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг, несению расходов на содержание Объекта долевого строительства и иного имущества входящего в состав общей долевой собственности.

3.13. Обязательными (отлагательными) условиями передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи является: -полная оплата Участником долевого строительства Цены договора, в том числе возникшей разницы в площади Объекта долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора; -полная оплата Участником долевого строительства всех неустоек и пеней, предусмотренных настоящим Договором, в случае нарушения Участником долевого строительства условий Договора.

3.14. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно обращается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, для проведения государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства.

3.15. Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на установление на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, сервитута в пользу соответствующим эксплуатирующим организациям, необходимого для прокладки (строительства) и эксплуатации наружных инженерных сетей и считается надлежащим образом, уведомленным о его установлении.

3.16. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства на дату подписания настоящего Договора и на момент его государственной регистрации в споре, под арестом не состоят.

4. Гарантии качества

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора.

4.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет, а для инженерного и технологического оборудования 3 (три) года. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства исчисляется со дня подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок для инженерного и технологического оборудования исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства с первым Участником долевого строительства. Гарантийный срок на Материалы, оборудование, элементы отделки не входящие в состав Квартиры как объекта недвижимого имущества, но применяемые Застройщиком, соответствуют гарантийным срокам, установленным их изготовителями.

Участник долевого строительства обязан внимательно изучить Инструкцию по эксплуатации Квартиры и не вправе в дальнейшем ссылаться на свою неосведомленность в отношении информации, включенной в указанную Инструкцию.

4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такое ненадлежащее

качество выявлено в течение гарантийного срока, указанного в п. 4.2. настоящего Договора. 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.

4.4. Застройщик не несёт гарантийных обязательств за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если их наступление произошло вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов.

Гарантия качества на Квартиру, также не распространяется на те случаи, когда причиной дефекта и/или недостатка в Квартире или Многоквартирном доме (далее по тексту также– «Дефект» и/или «Недостаток») является ненадлежащая эксплуатация Участником долевого строительства Квартиры и общих помещений и общего имущества в Многоквартирном 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 акту приема-передачи; 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 Многоквартирного дома или его частей.

4.5. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия требованиям технических регламентов и проектной документации, техническим нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, выданное Инспекцией ГСН (государственного строительного надзора), документ подтверждающий ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию или Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. В связи с этим Застройщик не принимает от Участника долевого строительства претензий по отсутствию каких-либо объемов и видов работ, материалов, оборудования, комплектации.

4.6. В случае обнаружения при осмотре Квартиры её несоответствия условиям Договора о качестве, Стороны составляют соответствующий Акт о качестве, включающий перечень дефектов и/или недоделок, срок их устранения, согласованный Сторонами, а также установленный Застройщиком новый срок передачи Квартиры (кроме случая наличия незначительных дефектов, описанных в п. 4.7.), в течение которого Участник долевого строительства обязуется повторно осмотреть Квартиру в целях контроля устранения выявленных недостатков. После устранения перечисленных в Акте о качестве дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в пределах указанного в Акте о качестве срока либо в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.7. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту в случае наличия в ней недостатков, кроме случая наличия таких недостатков, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования. В случае наличия в Объекте долевого строительства иных недостатков качества, не препятствующих проживанию в ней, Стороны подписывают Передаточный акт, а также Акт о качестве, включающий, в случае наличия, перечень недостатков и согласованный Сторонами срок их устранения силами Застройщика, в том числе удобный для Участника долевого строительства срок и порядок допуска сотрудников Застройщика в Квартиру.

4.8. При выявлении Дефекта Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить Застройщику письменное сообщение или сообщить иным согласованным образом.

4.9. 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.

4.10. Если Дефект может привести к ухудшению качества Объекта долевого строительства и/или Многоквартирного дома, то Участник долевого строительства обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику. При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Участник долевого строительства.

4.11. При обнаружении существенных недостатков Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок. Под существенными недостатками Стороны понимают:

-отсутствие или механическое повреждение входной двери;

-отсутствие или механическое повреждение оконных блоков, в том числе оконного блока на балконе;

-отсутствие или механическое повреждение приборов внутренней разводки водопровода горячего и холодного водоснабжения;

-отсутствие или механическое повреждение внутренней разводки отопления;

-отсутствие или механическое повреждение канализационного стояка;

-отсутствие или механическое повреждение внутренней разводки электроэнергии.

Под механическим повреждением Стороны принимают отклонение от требований нормативных документов.

4.12. Стороны пришли к соглашению о том, что письменное сообщение (в соответствии с условиями, оговоренными в п. 4.11. настоящего Договора):

-подписывается Участником долевого строительства лично;

-предъявляется Застройщику в письменном виде;

-должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

-должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 15 календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком.

При несоблюдении указанных выше условий требование Участника долевого строительства об устранении недостатков считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

4.13. Порядок и сроки расчётов по претензиям определяются Сторонами настоящего Договора дополнительно и оформляются соответствующим соглашением. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет Застройщик.

5. Права, обязательства и ответственность Сторон

5.1. **Застройщик обязуется**:

5.1.1. Выполнять функции Заказчика по строительству Объекта, в т.ч. осуществлять строительный контроль за строительством с привлечением третьих лиц (специализированных организаций), а также производить целевое финансирование всех затрат, необходимых для достижения конечных целей договора.

5.1.2. Обеспечить получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается получением в установленном порядке «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

5.1.3. С момента получения «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в сроки, согласно норм Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям по Акту приема-передачи, при условии выполнения им обязательства по оплате Цены договора, предусмотренной пунктом 2.1.-2.4. настоящего Договора.

5.1.4. Передать Участнику долевого строительства Инструкцию.

5.1.5.Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

5.2. **Застройщик имеет право:**

5.2.1. Передать Объект долевого строительства досрочно в соответствии с условиями настоящего Договора. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

5.2.2. Вносить незначительные изменения в проектную документацию, в том числе по данным, отраженным в п. 1.4. настоящего Договора, которые не ухудшают качество Объекта долевого

строительства, а также не делают его непригодным для использования без согласия Участника долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь, относительно строительных конструкций, основания, материалов, элементов сетей инженерно-технического обеспечения и систем инженерно-технического обеспечения, в установленном действующим законодательством РФ порядке. Данные изменения признаются сторонами допустимыми, не нарушающими условия данного договора и не влияющие на общие конструктивные и технические характеристики Многоквартирного дома, изменение которых отражается в проектной документации на Многоквартирный дом. При этом заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

При этом, Участник долевого строительства, в соответствии с нормами действующего законодательства РФ претензий к Застройщику не имеет и иметь не будет, поскольку изложенное в абзаце 1 настоящего пункта не является для Участника долевого строительства недостатком (существенным недостатком) и не влияет на безопасность работы (услуги), и не нарушает права Сторон, изложенных в Федеральном законе от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, в Законе Российской Федерации от 07.02.1992г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

5.2.3. В случае расторжения Договора, с даты его расторжения, совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства, любым физическим или юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям.

5.2.4. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков и/или дефектов Объекта долевого строительства реализовать его в случае его не приемки или уклонения от приемки Участником долевого строительства в течение более чем 2 (двух) месяцев с момента получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. При этом денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.2.5. Проводить ежедневно в утреннее и вечернее время осмотр мест общего пользования и, в случае обнаружения причинения вреда общедомовому имуществу, возлагать ответственность за причинение вреда солидарно на Участников долевого строительства, производящих отделочные работы в квартирах Многоквартирного дома. Застройщик оставляет за собой право прекратить работу лифтов, в случае обнаружения эксплуатации лифта в нарушение требований, и причинения вреда внутренним поверхностям кабины лифта, его механизмам и оборудованию с возложением солидарной ответственности на Участников долевого строительства, производящих такую эксплуатацию. Работа лифта будет остановлена до полного возмещения причиненного вреда Застройщику.

5.2.6. Осуществлять продажу и аренду нежилых помещений в Многоквартирном доме с момента выдачи ему «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», осуществлять содержание указанных объектов недвижимости, в том числе вносить плату за жилые помещения и коммунальные услуги.

5.3. **Участник долевого строительства обязуется:**

5.3.1. Своевременно и полном объеме осуществить уплату Цены Договора в порядке и на условиях, указанных в настоящем Договоре.

5.3.2. При заключении настоящего Договора предоставить Застройщику действительный паспорт гражданина Российской Федерации. При нахождении в зарегистрированном браке предоставить Застройщику – нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение и государственную регистрацию настоящего Договора и на приобретение в общую совместную собственность Объекта долевого строительства. Предоставить иные документы необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

5.3.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Застройщика.

5.3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Срок начала передачи и принятия Квартиры по Акту приема-передачи Квартиры определяются согласно условиям настоящего Договора.

5.3.5. Самостоятельно и за свой счет осуществлять действия, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, при этом Участник долевого строительства владеет информацией о том, что согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь квартиры будет указана без учета площади балконов, лоджий, террас.

5.3.6. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства принять на

себя все расходы по оплате за пользование жилым помещением (внесение платежей за жилое помещение и коммунальные услуги), а также затраты на обслуживание и эксплуатацию общего имущества.

5.3.7. Осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. №170 и Инструкцией, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.3.8. Не производить в Объекте долевого строительства, строительно-монтажные работы, влекущие изменения конструктивных элементов помещения - несущие стены, пилоны, перекрытия, наружные стены квартиры, фасад здания, в т.ч. устройство эркера путем сноса наружной стены квартиры, монтаж кондиционера с нарушением эстетического вида и целостности фасада путем оставления не заделанными коммуникаций кондиционера между внешним блоком и входным отверстием в фасаде к внутреннему блоку), и пр., и в случае производства таковых принимает на себя риск неблагоприятных последствий, предусмотренных ст. 29 Жилищного кодекса РФ, в том числе невозможность приобретения права собственности на жилое помещение и государственной регистрации права собственности на него. Участник долевого строительства согласен, что он не вправе производить переустройство, перепланировку жилого помещения - Квартиры (Объекта долевого строительства), перенос и переустройство технологического и инженерного оборудования или систем, демонтаж и монтаж межкомнатных перегородок и дверных проемов, без согласования такого переустройства либо переоборудования с компетентными органами в установленном законом порядке и в случае производства таковых принимает все риски неблагоприятных последствий на себя. Участник долевого строительства предупрежден Застройщиком и согласен, что он обязан бережно относится к сохранности общего имущества Многоквартирного дома при производстве отделочных работ в Объекте долевого строительства, не допускать порчу и повреждение стен, полов, потолков, оконных блоков и подоконников, дверных блоков, расположенных в местах общего пользования: лестничных клетках, межэтажных площадках, лестницах в подъездах и пожарных лестницах, лифтах, тамбурах, проходах и пр. Не допускать эксплуатацию лифтов в целях перевозки строительного мусора и отделочных материалов. За причинение вреда общедомовому имуществу Участник долевого строительства солидарно с иными Участниками долевого строительства, производящими отделочные работы в квартирах, несет ответственность перед Застройщиком в виде возмещения прямого ущерба в размере стоимости вновь проведенных строительных и отделочных работ, работ по замене стеклопакетов оконных и дверных блоков либо самих блоков, замене оборудования и механизмов, ремонта и замены лифтового оборудования.

5.3.9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, возместить Застройщику все понесённые последним расходы и убытки, при этом оплата таких расходов и/или убытков осуществляется Участником долевого строительства в бесспорном порядке в размере и в сроки, указанные в соответствующем уведомлении Застройщика.

5.3.10. Заключить договор с эксплуатирующей организацией и осуществлять эксплуатацию Квартиры в соответствии с действующими нормами и правилами, установленными Правительством РФ и Правительством РТ, нести бремя содержания объекта долевого строительства.

5.3.11. Присутствовать при всех мероприятиях, связанных с исполнением настоящего Договора и требующих его личного участия, а также подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Объект долевого строительства.

5.3.12. До рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, предъявленного Участником долевого строительства требования об устранении недостатков Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не предъявлять в одностороннем порядке отказ от исполнения Договора и не требовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

5.3.13. Оплатить расходы по техническому обслуживанию (содержанию) Многоквартирного дома в случае просрочки передачи Квартиры по вине Участника долевого строительства пропорционально приобретаемой им доле в общем имуществе Многоквартирного дома 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 условиями настоящего Договора.

5.4. **Участник долевого строительства вправе:**

5.4.1. Распорядиться полученными по настоящему Договору правами (требованиями) при условии выполнения принятых в рамках настоящего Договора обязательств.

5.4.2. Знакомиться с документами по деятельности Застройщика и проекта строительства, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

5.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, только при условии письменного согласия Застройщика на уступку соответствующего права требования по настоящему Договору, в соответствии с пунктом 2 статьи 382, пунктом 2 статьи 388 Гражданского кодекса РФ. При уступке права требования после уплаты цены настоящего договора, Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала договора уступки с отметкой о государственной регистрации договора уступки, при том Участник долевого строительства обладает информацией о последствиях несоблюдения положений ч3. ст.382 Гражданского кодекса Российской Федерации. Уступка прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания между Сторонами передаточного акта либо до момента составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, в порядке, предусмотренным законодательством РФ. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет производит государственную регистрацию договора уступки права требования. К новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации договора об уступке права требования, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

5.6. Участник долевого строительства при подписании настоящего Договора ознакомлен со следующим документами Застройщика и информацией согласно статьям 19-21 Федерального закона от 3012.2004 № 214-ФЗ:

1) учредительными документами Застройщика; 2) свидетельством о государственной регистрации Застройщика; 3) свидетельством о постановке на учет в налоговом органе; 4) утвержденными годовыми отчетами, книгой учета доходов и расходов, бухгалтерской (финансовой) отчетностью и аудиторскими заключениями за период осуществления деятельности Застройщиком, но не более чем за три года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности; 5) разрешением на строительство; 6) технико-экономическим обоснованием проекта строительства многоквартирного дома; 7) заключением экспертизы проектной документации; 8) проектной декларацией (документацией), включающую в себя все внесенные в нее изменения если таковые имеются на дату заключения настоящего Договора; 9) документами, подтверждающие права Застройщика на земельный участок; 10) информацией о строительстве Многоквартирного жилого дома, -проектной декларацией, -информацией о Застройщике, -информацией о проекте строительства, -а также информацией необходимой к размещению в соответствии со ст. 23.3. Федерального закона от 3012.2004 № 214-ФЗ; 11) иными документами Застройщика, прямо или косвенно относящиеся к характеру деятельности Застройщика, и обязательными исполнении нормативно-правовых актов РФ, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.7. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.8. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. Стороны обязаны известить друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, подтверждая это определенными официальными документами, любые правоотношения Сторон при действии данных обстоятельств будет решаться в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, уведомляет о них противоположную сторону в течение 10 (десять) календарных дней после наступления таковых обстоятельств. 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

5.9. 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.

5.10. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства вследствие уклонения Участником долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных условиями Договора.

6. Срок действия и порядок расторжения договора

6.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до исполнения сторонами обязательств по настоящему договору.

Исполнением сторонами своих обязательств подтверждается со стороны Застройщика - подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, со стороны Участника долевого строительства – с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим договором и подписанием Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, установленном ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

6.2.1. В случае, если в соответствии с договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, а также в случае, если в соответствии с договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, 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 два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

6.2.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п.6.2.1 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу или вручено лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

6.3. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и Договором.

6.4. Действие Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон. При этом срок и порядок возврата денежных средств осуществляется по соглашению сторон и без уплаты пеней, неустоек, процентов за пользование чужими денежными средствами.

7. Прочие условия

7.1. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, со всеми условиями, правами и обязанностями прописанными в настоящем Договоре ознакомлен и согласен, претензий к формулировке, трактовке и условиям исполнения обязательств Сторон, не имеет.

7.2. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору осуществляется посредством заключения договора счета эскроу с уполномоченным банком, указанным в пункт 2.4. настоящего Договора.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, зарегистрированы в установленном порядке в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, подписаны обеими сторонами и оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора.

7.4. Споры и разногласия, возникающие из настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров. Претензионный порядок является обязательным. Срок рассмотрения претензий – 30 (тридцать) календарных дней с даты получения претензии.

В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение в суд, согласно правилам подсудности либо если Участник является юридическим лицом, то спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан.

7.5. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в тексте и условиях настоящего Договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, Стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

7.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению.

7.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан и вступает в силу со дня такой государственной регистрации, с которой становится обязательным для Сторон, заключивших его.

7.8. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру для сторон, также один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

7.9. В случае изменения реквизитов и (или) почтовых адресов у какой-либо из Сторон настоящего Договора, Сторона, у которой произошли такие изменения, должна известить об этом другую Сторону в письменном виде в 5-ти (пяти) дневный срок с даты таких изменений. В случае не уведомления Стороной другую Сторону об изменении своих реквизитов и почтового адреса, вся почтовая корреспонденция, а также исполнение по единственно известным реквизитам будут считаться отправленными и надлежащим образом исполненными.

В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтовый и юридический адреса), номера расчетного счета, иных реквизитов, в том числе банковских, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем внесения изменений в Проектную декларацию на официальном сайте **https://наш.дом.рф**. Участник долевого строительства считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений в Проектной декларации на официальном сайте **https://наш.дом.рф**. С этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

В рамках реализации своих обязательств по Договору, Застройщик вправе направлять Участнику долевого строительства соответствующие уведомления (в том числе сообщение о государственной регистрации Договора) путем рассылки соответствующей информации посредством отправки текстовых сообщений на адрес электронной почты Участника и смс-сообщений на номер телефона, выделенный Участнику долевого строительства оператором сотовой связи, а также посредством мобильного приложения, установленного Участником на своем мобильном телефоне/смартфоне/другом электронном устройстве (на условиях принятых Участником долевого строительства в пользовательском соглашении). Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на указанную рассылку со стороны Застройщика по контактным данным, указанным в Договоре, и несет ответственность за достоверность предоставленной контактной информации. Данный способ оповещения со стороны Застройщика считается надлежащим способом оповещения Участника долевого строительства (что подтверждается соответствующим отчетом о доставке сообщения), за исключением случаев, когда иной способ извещения Участника долевого строительства прямо предусмотрен Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ и Договором.

7.9.1. Корреспонденция считается полученной надлежащим образом в день ее доставки, даже если адресат по этому адресу не находится или не проживает, в следующих случаях:

1) адресат отказался от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или отправителем;

2) несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;

3) корреспонденция не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя.

4) корреспонденция вручена уполномоченному лицу или представителю адресата;

5) имеются доказательства вручения корреспонденции нарочно под расписку или с подписанным уведомлением.

7.10. Земельный участок, указанный в пункте 1.1 настоящего договора находится в залоге у банка «ФК Открытие» ПАО на основании Договора невозобновляемой кредитной линии № 4-22/НКЛ-4Ф от 09.02.2022г.

7.11. Стороны пришли к соглашению о том, что если в тексте Договора будут выявлены технические ошибки и/или опечатки, Стороны, при их толковании, будут исходить из здравого смысла с учетом цели Договора и содержания других положений Договора.

7.12. Настоящим, Участник долевого строительства, подтверждает, что до него доведена и ему предоставлена в полном объеме вся предусмотренная ст. 10 Закона Российской Федерации от 07.02.1992г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» информация о товарах (работах, услугах) в отношении Объекта долевого строительства - жилого помещения (Квартиры), подлежащего передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящего в состав указанного Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, в том числе, но, не ограничиваясь предоставлена вся исчерпывающая информация о товарах (работах, услугах) (ст. 10 Закона Российской Федерации от 07.02.1992г. № 2300-1) которые будут созданы, оказаны или приобретены с привлечением денежных средств Участника долевого строительства в будущем.

7.13. Подписывая Акт приема-передачи Квартиры (Объекта долевого строительства), Стороны подтверждают исполнение обязательств по настоящему Договору и отсутствию к друг-другу каких-либо имущественных и неимущественных претензий.

7.14. Участник долевого строительства уведомлен и настоящим выражает свое согласие, а равно как предоставляет Застройщику право заменить строительные материалы, конструкции и оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы, конструкции и оборудование, или не ниже качества заявленного в проектной документации, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом будет отвечать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, в том числе, но, не ограничиваясь изменениям внесенным в проектную документацию и иным обязательным требованиям.

7.15. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Многоквартирному жилому дому и Объекту долевого строительства могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в настоящей статье Договора и Приложении №2 к настоящему Договору. При этом, такие отличия, не является нарушением требований к качеству Квартиры.

7.16. Стороны пришли к соглашению, что расхождение проектной общей площади Объекта долевого строительства и общей площади по данным обмеров кадастровым инженером в размере не более пяти процентов от указанной площади в соответствии с п. 2 ч. 1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, указанного в Приложении №2 к настоящему Договору, являются несущественными изменениями Объекта долевого строительства.

8. Условия о согласии на обработку персональных данных

8.1. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства свободно своей волей и в своих интересах дает свое согласие на обработку и (или) организацию обработки Застройщиком своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, совершение следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, при этом общее описание вышеуказанных способов обработки персональных данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 г. №152-ФЗ, а так же на передачу такой информации третьим лицам, в случаях установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством.

8.2. Перечень персональных данных, передаваемых Застройщику на обработку:

- фамилия, имя, отчество; - дата рождения; - паспортные данные; - контактный телефон (домашний, сотовый, рабочий); - фактический адрес проживания; - адрес регистрации; - прочие.

8.3. Настоящее согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных дано на совершение действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись систематизацию,

накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. При этом под автоматизированной обработкой персональных данных понимается обработка персональных данных с помощью средств вычислительной техники; под распространением персональных данных – действия, направленные на раскрытия персональных данных неопределенному кругу лиц; под представлением персональных данных – действия, направленные на раскрытие персональных данных определенному или неопределенному кругу лиц; под блокировкой персональных данных – временное прекращение обработки персональных данных (за исключением случаев, если обработка необходима для уточнения персональных данных, под уничтожением персональных данных понимаются действия, в результате которых становится невозможным восстановить содержание персональных данных в информационной системе персональных данных и (или) в результате которых уничтожаются материальные носители персональных данных).

8.4. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику и иным лицам, получившим на основании указанного в настоящем пункте Договора согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных, доступ к персональным данным Участника долевого строительства, на раскрытие третьим лицам и распространение персональных данных Участника долевого строительства.

8.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на включение его персональных данных в общедоступные источники.

8.6. Настоящее согласие на обработку персональных данных дано без ограничения срока действия. Участник долевого строительства вправе отозвать свое согласие не ранее прекращения срока действия настоящего Договора путем направления письменного уведомления Заказчику. Согласие будет считаться отозванным с момента получения Заказчиком уведомления об отзыве согласия.

8.7. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что настоящее согласие на обработку персональных данных является конкретным, информированным и сознательным.

8.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что права (в целях обеспечения защиты персональных данных), а также ответственность за представления ложных сведений о себе, ему разъяснены и известны.

8.9. В качестве подписи Участника долевого строительства, подтверждающей указанное в настоящем разделе Договора согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных, выступает подпись Участника долевого строительства, проставленная в разделе 9 настоящего Договора (адреса, реквизиты и подписи Сторон).

8.10. Настоящий Договор подписан с учетом следующих приложений:

- Копия плана с указанием местоположения Многоквартирного дома, отмеченного по границам наружных несущих конструкций (Приложение № 1).
- План ____ (_____) этажа Секция ____ (Приложение №2).
- План ____ (_____) Квартиры (Приложение № 3).

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИЗУМРУДНЫЙ»
Юридический адрес: 420124, РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д. 26А, пом. 30
ИНН 1657267845
КПП 165701001
р/с 40702810501460028876
к/с 30101810300000000881
в Филиал Приволжский ПАО Банк «ФК Открытие»
БИК 042282881

_____ /Федянин Ю.М./
М.П.

Участник долевого строительства:
Гр. РФ _____ ИНН, СНИЛС, паспорт _____,
выдан _____, дата выдачи -_____ г., код подразделения _____,
зарегистрирован по адресу: _____,

_____ /_____/