

**ДОГОВОР № КП-Б/{{{f\_bs\_name}}}-{{{f\_bs}}}/{{{f\_num}}}**  
**участия в долевом строительстве**

г. Казань

«{{{num\_d}}}» {{{num\_M}} {{{num\_y}}} г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СМУ88 Девелопмент»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Директора Галеева Наиля Ринатовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин (-ка) {{{c\_ctz1}}} {{{c\_fio1}}}, {{{c\_bd1}}} г.р., место рождения: {{{c\_bpl1}}}, паспорт гражданина РФ серии {{{pasp\_ser1}}} № {{{pasp\_num1}}} выдан {{{pasp\_w1}}} {{{pasp\_d1}}} г., код подразделения {{{pasp\_kp1}}}, адрес регистрации: {{{c\_ind1}}}, {{{c\_adr1}}}, ИНН {{{c\_inn1}}}, СНИЛС {{{snils1}}}, тел. {{{c\_tel1}}},

Гражданин (-ка) {{{c\_ctz2}}} {{{c\_fio2}}}, {{{c\_bd2}}} г.р., место рождения: {{{c\_bpl2}}}, паспорт гражданина РФ серии {{{pasp\_ser2}}} № {{{pasp\_num2}}} выдан {{{pasp\_w2}}} {{{pasp\_d2}}} г., код подразделения {{{pasp\_kp2}}}, адрес регистрации: {{{c\_ind2}}}, {{{c\_adr2}}}, ИНН {{{c\_inn2}}}, СНИЛС {{{snils2}}}, тел. {{{c\_tel2}}}, именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

**Земельный участок** – земельный участок площадью 13 862 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, кадастровый № **16:50:090589:384**, принадлежащий Застройщику на праве собственности, что подтверждается записью государственной регистрации права № 16:50:090589:384-16/203/2021-1 от «08» сентября 2021 г.

1.1.2. **Дом** – вновь создаваемый на Земельном участке с кадастровым № **16:50:090589:384** многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, общей площадью 73 364 кв.м., количество этажей (с подземным паркингом): корпус А1 – 25 этажей, корпус А2 – 25 этажей, корпус В/С1 – 16/16 этажей, корпус D/С2 – 19/9 этажей; каркас – монолитный железобетонный; наружные стены: облицовочный кирпич, утеплитель, керамические блоки; межквартирные стены выполняются из керамических блоков и кирпичей; материал перекрытий: монолитные железобетонные, класс сейсмостойкости – 6, класс энергоэффективности – В, Жилой комплекс расположенный по адресу: **ул.Ягодинская Кировского района г. Казани**, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке многоквартирного жилого дома на основании выданного Исполнительным комитетом Муниципального образования г. Казани разрешения на строительство № 16-RU16301000-346-2021 от «29» декабря 2021 г.

1.1.3. **Объект долевого строительства (далее – «Объект»)** - жилое помещение, входящее в состав Дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Объект имеет следующие характеристики:

№ блок-секции	Строит. №	Кол-во комнат	Общая оплачиваемая проектная площадь (с учетом площади неотапливаемых помещений, с коэффициентами), кв.м.	Общая оплачиваемая проектная площадь (без учета площади неотапливаемых помещений), кв.м.	Жилая проектная площадь, кв.м.	Этаж
{{{f_bs}}}	{{{f_num}}}	{{{f_room}}}	{{{f_s}}}	{{{f_s_jk}}}	{{{f_s_j}}}	{{{f_floor}}}

**Характеристика Объекта определяется в соответствии с планом Объекта и поэтажным планом месторасположения Объекта (Приложение № 1, Приложение № 2), являющимися неотъемлемыми частями настоящего договора.**

1.1.4. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

Проектная декларация в соответствии с ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» размещена 09 февраля 2022 г. на сайте наш.дом.рф.

1.1.5. Общая оплачиваемая проектная площадь Объекта определяется согласно проекту с учетом площади лоджии - с понижающим коэффициентом 0,5, балкона - с понижающим коэффициентом 0,3.

1.1.6. Порядок направления уведомления Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим договором.

Уведомление (предупреждение, претензия и пр.) Участнику долевого строительства направляется по почте письмом с описью вложения и почтовым уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в реквизитах настоящего договора, или может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Датой получения Участником долевого строительства уведомления считается дата, указанная в почтовом уведомлении с отметкой о получении Участником долевого строительства уведомления.

Возврат письма оператором почтовой связи с сообщением:

- об отказе Участника долевого строительства от его получения,
- об отсутствии Участника долевого строительства по указанному в договоре адресу,
- по истечении срока хранения письма

является основанием для признания надлежащего исполнения Застройщиком обязанности по отправлению уведомления (предупреждения, претензии и пр.).

В случае изменения адреса для отправления писем и телефона для связи, указанных в реквизитах настоящего договора, Участник долевого строительства обязан в течение 2 календарных дней уведомить Застройщика об этом в письменном виде. В противном случае при направлении уведомления (предупреждения, претензии и пр.) по адресу, указанному в реквизитах настоящего договора, будет считаться, что Застройщик надлежащим образом выполнил обязательства по направлению уведомления (предупреждения, претензии и пр.).

## **2. Юридические основания к заключению договора**

2.1. При заключении настоящего договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора лицензии, разрешения и/или иные документы/договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.1.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, необходимыми для осуществления строительства Дома.

2.1.3. Застройщик гарантирует, что разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

2.1.4. Планируемый срок завершения строительства: **«31» декабря 2024 г.**

2.1.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

2.1.6. Размещение денежных средств Участника долевого строительства производится на счете эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

### 3. Предмет договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением третьих лиц обеспечить строительство (создание) Дома и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену на условиях гл. 4 настоящего договора, а также принять Объект по окончании строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.2. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

### 4. Цена Объекта. Порядок расчетов

4.1. Цена Объекта на момент заключения договора составляет **{{f\_price\_num}}** (**{{f\_price}}**) руб. **{{f\_price\_num\_cop}}** коп.

Цена Объекта определяется в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, на оплату расходов, связанных с заключением договора, а также на уплату процентов по привлеченным денежным средствам и на оплату услуг Застройщика. Стоимость оплаты услуг Застройщика не может превышать 10% от цены Объекта.

Указанная цена Объекта подлежит изменению в соответствии с п. 4.8 настоящего договора.

4.2. Стоимость 1 кв.м. Объекта на момент заключения настоящего договора составляет **{{f\_sq\_price\_num}}** (**{{f\_sq\_price}}**) руб. **{{f\_sq\_price\_num\_cop}}** коп.

4.3. Участник долевого строительства обязуется выплатить указанную в п. 4.1 цену Объекта в течение 3 рабочих дней после окончания государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

4.3.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Объекта с использованием специального эскроу счета, открываемого в АО «Банк ДОМ.РФ» ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077, место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, телефон банка: 8 800 775 86 86 (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 Объекта, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Участником долевого строительства и АО «Банк ДОМ.РФ» (эскроу-агент), на следующих условиях:

Бенефициар, Застройщик: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СМУ88 Девелопмент» (ООО СЗ «СМУ88 Девелопмент»)**

420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, д. 8, помещение № 2.3,  
ОГРН 1161690098195, ИНН 1659171352, КПП 165501001,  
р/с 40702810700710001505 в ГУ Банка России по ЦФО,  
к/с 30101810345250000266, БИК 044525266.

Уполномоченный банк, эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»

Депонент: **{{c\_fio1}}**.

Депонируемая сумма: **{{f\_price\_num}}** (**{{f\_price}}**) руб. **{{f\_price\_num\_cop}}** коп.

Срок перечисления Участником долевого строительства суммы депонирования: в соответствии с п. 4.3 настоящего договора.

4.3.2. Денежные средства на счет эскроу вносятся после государственной регистрации настоящего договора согласно п. 4.3 на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 месяцев срок ввода в эксплуатацию Дома, указанного в Проектной декларации. Срок условного депонирования: «30» июня 2025 г.

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

4.3.4. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках РФ» до ввода в эксплуатацию Дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.3.5. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены Объекта по договору до момента государственной регистрации настоящего договора.

4.4. Все расчеты между Застройщиком и Участником долевого строительства в рамках настоящего договора осуществляются в российских рублях в безналичной форме и/или иным способом, предусмотренным действующим законодательством. В платежном поручении следует указывать: НДС не облагается.

4.5. В процессе строительства Дома возможны отклонения в площади помещений, входящих в состав Объекта и самого Объекта. Такие отклонения признаются Сторонами договора допустимыми и не приводят к изменению цены Объекта, за исключением случаев и условий, изложенных в п. 4.8 настоящего договора.

4.6. Существенным изменением размера площади передаваемого Участнику долевого строительства Объекта Стороны определяют изменение общей оплачиваемой площади Объекта более чем на 5%.

Показатель общей оплачиваемой площади Объекта приведен в колонке 4 таблицы, приведенной в п. 1.1.3. настоящего договора.

4.7. До подписания акта приема-передачи Стороны договора на основании произведенных органами БТИ обмеров должны произвести уточнение общей площади Объекта, передаваемого Участнику долевого строительства, и окончательные взаиморасчеты.

4.8. Стороны пришли к взаимному соглашению, что изменение цены Объекта возможно в связи с расхождением между общей оплачиваемой проектной площадью Объекта и фактической площадью Объекта, установленной органами БТИ на основании произведенных обмеров. Сторонами допускается отклонение общей оплачиваемой проектной площади Объекта.

Стороны пришли к взаимному соглашению и Участник долевого строительства полностью осознает и выражает свое согласие на то, что в случае превышения отклонения площади Объекта более чем на 1 кв.м., изменение цены Объекта происходит в прямой пропорции к разнице между фактической площадью Объекта и общей оплачиваемой проектной площадью Объекта (как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения).

При проведении таких взаиморасчетов Стороны принимают стоимость 1 кв.м. фактической площади Объекта равной стоимости, установленной в п. 4.2 настоящего договора, и обязуются произвести расчеты в течение 10 календарных дней с момента получения Участником долевого строительства письменного уведомления Застройщика об изменении площади Объекта, но в любом случае до момента подписания акта приема-передачи Объекта.

## **5. Права и обязанности Застройщика**

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить строительство Дома (включая Объект в нем) и выполнение с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме, в том числе по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для создания Дома (включая Объект в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

5.1.2. Обеспечить ввод Дома в эксплуатацию в срок, установленный настоящим договором.

5.1.3. Застройщик обязан передать Объект Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в срок не позднее **«30» июня 2025 г.** в степени готовности, включающей выполнение следующих видов строительных и отделочных работ:

- межкомнатные перегородки из керамического блока выполняются высотой в один блок;

- перегородки в санузлах из полнотелого керамического кирпича выполняются высотой в три кирпича;
- заливка полов;
- установка оконных рам, без установки подоконной доски;
- разводка холодного и горячего водоснабжения до первой запорной арматуры, без сантехнического оборудования;
- разводка канализации – устройство стояков, без горизонтальной разводки и установки сантехнического оборудования;
- разводка отопления по Объекту, с подключением в систему теплоснабжения, с установкой отопительных приборов;
- разводка электричества по Объекту, согласно проектной документации, без установки розеток и выключателей, с установкой счетчика расхода электроэнергии, без установки осветительного оборудования и его крепления;
- комплектование Объекта приборами учета горячего и холодного водоснабжения.

Остальные работы в Объекте, а также установка сантехнического оборудования и его стоимость не входят в цену Объекта и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению и за свой счет после регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект.

Остальные виды строительных и отделочных работ, не предусмотренных п. 5.1.3 договора, должны быть выполнены в соответствии с проектной документацией строящегося Дома.

5.1.4. Предоставить в соответствующее территориальное подразделение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, необходимое для регистрации Участником долевого строительства права собственности на Объект во введенном в эксплуатацию Доме.

5.2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта Участнику долевого строительства в соответствии с гл. 7 настоящего договора.

5.3. Застройщик имеет право без согласия Участника долевого строительства вносить незначительные изменения в проектную документацию, которые не ухудшают качество Объекта, а также не делают его непригодным для использования. Данные изменения признаются Сторонами допустимыми, не нарушающими условия данного договора и не влияющими на общие конструктивные и технические характеристики Дома, изменение которых отражается в проектной документации на Дом. При этом заключения дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

5.4. Застройщик вправе по своему усмотрению в одностороннем порядке без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства и без внесения соответствующих изменений в настоящий договор вносить не нарушающие требования действующего законодательства РФ изменения в проект благоустройства прилегающей территории, размещая их на сайте наш.дом.рф, в том числе в части изменения количества и/или характеристик малых архитектурных форм, а также изменять видовые характеристики Объекта (панорама, вид на улицу из окон Объекта), что не является существенными изменениями проектной документации строящегося Дома, а также не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий настоящего договора. При этом такие изменения не влекут за собой изменение цены Объекта.

Указанные в настоящем пункте изменения становятся обязательными для Сторон с момента внесения изменений в проектную декларацию и опубликования их в установленном порядке.

## **6. Права и обязанности Участника долевого строительства**

6.1. Участник долевого строительства обязуется:

6.1.1. Уплачивать денежные средства в размерах и порядке, установленных гл. 4 настоящего договора.

6.1.2. Принять Объект и подписать акт приема-передачи Объекта в сроки и на условиях, установленных пунктами 7.1 – 7.3 настоящего договора.

6.1.3. Нести расходы, подлежащие уплате Участником долевого строительства в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и налоговым законодательством (с учетом положений п. 8.1 настоящего договора):

- по оплате государственной пошлины за регистрацию дополнительных соглашений к настоящему договору (в случае их заключения) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан;

- по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности на Объект в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

6.1.4. До получения Объекта по акту приема-передачи и регистрации права собственности на Объект без согласования в установленном законом порядке, в том числе с Застройщиком:

- не производить никаких перестроек Объекта (перепланировок, снос или перенос стен и перегородок, установка не предусмотренных проектом решеток и остеклений, переустройство коммуникаций и прочее);

- не производить каких-либо отделочных работ;

- в случае аварий внутренних тепло-, энерго- и других сетей по вине Участника долевого строительства (в том числе при причинении ущерба помещениям других Участников долевого строительства) принимать все необходимые меры для устранения аварий и их последствий за свой счет.

6.1.5. Одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта Участнику долевого строительства рекомендуется заключить договор на обслуживание Объекта и мест общего пользования с управляющей компанией, предложенной Застройщиком.

6.1.6. Со дня, следующего за днем подписания акта приема-передачи Объекта оплачивать расходы, в том числе жилищные и коммунальные, связанные с эксплуатацией Объекта и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также нести риск случайной гибели или повреждения Объекта.

6.1.7. Не позднее 10 рабочих дней после формирования в регистрирующем органе пакета документов, необходимого для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект, подать заявление на государственную регистрацию права собственности на Объект в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

6.1.8. Соблюдать положения Правил благоустройства г. Казани, утвержденных Решением Казанской городской Думы «О правилах благоустройства г. Казани» № 4-12 от «18» октября 2006 г.

Не совершать без письменного согласования (получения необходимых разрешений) всех заинтересованных лиц (сособственники Дома; Застройщик; автор проекта; организация, осуществляющая управление Домом; уполномоченные органы муниципальной и исполнительной власти) действия, направленные на изменение внешнего вида фасада Дома (его частей, прилегающей территории, общего имущества). Под изменением внешнего вида фасадов понимается:

1) изменение колористического (цветового) решения и рисунка фасада, его частей;

2) изменение конструкции крыши, материала и цвета кровли, элементов безопасности крыши, элементов организованного наружного водостока;

3) замена облицовочного материала;

4) существенные изменения одного из фасадов или большого участка фасада Дома (секции, этажа, в том числе цокольного, технического, пристроенного), такие как создание, изменение или ликвидация входных групп, крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, веранд, террас, эркеров, декоративных элементов, дверных, витринных, арочных и оконных проёмов, монтаж навесного вентиляционного оборудования и систем кондиционирования;

5) принципиальные изменения приёмов архитектурно-художественного освещения и праздничной подсветки фасадов (при их наличии), при которых изменяется архитектурный облик в целом Дома или отдельного фасада в тёмное время суток;

6) принципиальные изменения решений комплексного проекта размещения на фасадах рекламы и информации (при его наличии), при которых изменяется общее композиционное решение, заложенное в первоначальном комплексном проекте (в том числе пропорции,

масштаб, места размещения отдельных элементов рекламы и информации), и которые влияют на архитектурное и колористическое (цветовое) решение Дома или отдельного фасада в целом.

6.2. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу (заключить договор уступки права требования) в порядке, предусмотренном ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему договору допускается только после уплаты им цены Объекта или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта. Уступка своих прав на Объект третьему лицу возможна при условии принятия этим третьим лицом всех условий настоящего договора.

Если Застройщик не был уведомлен в письменной форме о состоявшемся переходе прав первоначального Участника долевого строительства (цедента) к другому лицу, новый Участник долевого строительства (цессионарий) несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий.

Застройщик вправе не исполнять обязательство по настоящему договору новому Участнику долевого строительства (цессионарию) до предоставления ему доказательств перехода права к этому лицу, за исключением случаев, если уведомление о переходе права получено от первоначального Участника долевого строительства (цедента).

Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством. Действия по обеспечению процедуры регистрации договора уступки права требования осуществляет Участник долевого строительства за свой счет и своими силами.

## **7. Порядок передачи Объекта Участнику долевого строительства.**

### **Качество Объекта**

7.1. В течение 7 календарных дней с момента получения от Застройщика уведомления о сдаче Дома в эксплуатацию (в порядке п. 1.1.6. настоящего договора) Участник долевого строительства обязан явиться для приемки Объекта и подписания акта приема-передачи Объекта.

7.2. При наличии замечаний к Объекту Участник долевого строительства обязан предъявить Застройщику протокол замечаний в письменном виде.

7.3. В течение 3 календарных дней с момента получения от Застройщика уведомления об устранении недостатков Участник долевого строительства обязуется явиться для повторной приемки Объекта и подписания акта приема-передачи Объекта.

7.4. При уклонении, отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный пунктами 7.1.-7.3. настоящего Договора срок, Застройщик, в порядке, предусмотренном ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», вправе составить односторонний акт о передаче Объекта.

7.5. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему договору, должно соответствовать проектной документации, а также условиям настоящего договора. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, произошедшие вследствие нормального износа Объекта и/или инженерного оборудования, а также вследствие ненадлежащего его ремонта.

7.6. Застройщик имеет право не передавать (удерживать) Объект Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств, предусмотренных настоящим договором или действующим законодательством, в полном объеме.

7.7. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 лет с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, составляет 3 года со дня подписания первого акта приема-передачи.

Все обнаруженные в течение этих сроков недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании акта приема-передачи Объекта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумный срок (в течение 45 календарных дней) с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

7.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта и общего имущества Дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта, общего имущества Дома и/или технологического и инженерного оборудования, нарушения Участником долевого строительства требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта и/или общего имущества Дома, либо вследствие ненадлежащего его/их ремонта, перепланировки, проведенного самим Участником долевого строительства и/или привлеченными им третьими лицами.

7.9. Стороны пришли к соглашению, что не являются недостатками, существенными изменениями проектной документации строящегося Дома и/или нарушением требований к качеству Объекта производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства не нарушающие требования действующего законодательства РФ изменения мест размещения и/или конфигурации вентиляционных каналов и шахт, без изменения количества вентиляционных каналов и шахт, а также изменения мест расположения инженерных сетей в Доме, Объекте.

## **8. Срок действия договора. Расторжение договора**

8.1. Настоящий договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора несет Застройщик.

8.2. Действие настоящего договора прекращается с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

8.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

8.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в счет оплаты цены Объекта в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

8.3. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора путем направления Застройщику письменного уведомления в случаях, предусмотренных ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

В этом случае Участник долевого строительства обязан указать реквизиты своего лицевого счета в направленном Застройщику уведомлении.

8.4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

8.5. В случае прекращения действия договора по указанным в пунктах 8.3 - 8.4 настоящего договора основаниям возврат уплаченных Участником долевого строительства денежных средств осуществляется в порядке, предусмотренном ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

8.6. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по взаимному согласию Сторон.

## **9. Порядок разрешения возникающих споров, ответственность Сторон**

9.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия в ходе переговоров споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.



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

## **10. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства)**

10.1. Стороны могут быть освобождены (полностью либо частично) от ответственности за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются (не ограничиваясь приведенными примерами) запретительные действия властей, гражданские волнения, бунты, мятежи, военные действия, террористические акты, эпидемии, блокада, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия, аномальные погодные условия, возникновение которых не зависит от воли какой-либо из Сторон.

При этом срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или неизбежные последствия, вызванные вышеупомянутыми обстоятельствами.

## **11. Заключительные положения**

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

11.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3. Стороны пришли к соглашению, что ипотека, залог права требования в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

11.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемыми частями настоящего договора.

11.5. К настоящему договору прилагаются:

- **Приложение № 1** – план Объекта;

- **Приложение № 2** – поэтажный план месторасположения Объекта.

11.6. Настоящий договор составлен в **4 экземплярах**, по одному для каждой из Сторон, один – для эскроу-агента, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## **12. Адреса и реквизиты Сторон**

### **Застройщик**

**ООО СЗ «СМУ88 Девелопмент»**

420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, д. 8, помещение № 2.3,

ОГРН 1161690098195, ИНН 1659171352, КПП 165501001,

р/с 40702810700710001505 в АО «Банк ДОМ.РФ»

к/с 30101810345250000266, БИК 044525266.

Уполномоченный банк, эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Адрес электронной почты: info@smu88.group

### **Участник долевого строительства**

{{c\_fio1}}, {{c\_bd1}} года рождения, место рождения: {{c\_bp1}}, паспорт гражданина РФ серии {{pasp\_ser1}} № {{pasp\_num1}} выдан {{pasp\_d1}} года {{pasp\_w1}}, код подразделения {{pasp\_kp1}}, адрес регистрации: {{c\_ind1}}, {{c\_adr1}}, ИНН {{c\_inn1}}, СНИЛС {{snils1}}, тел. {{c\_tel1}},

{{c\_fio2}}, {{c\_bd2}} года рождения, место рождения: {{c\_bp2}}, паспорт гражданина РФ серии {{pasp\_ser2}} № {{pasp\_num2}} выдан {{pasp\_d2}} года {{pasp\_w2}}, код подразделения {{pasp\_kp2}}, адрес регистрации: {{c\_ind2}}, {{c\_adr2}}, ИНН {{c\_inn2}}, СНИЛС {{snils2}}, тел. {{c\_tel2}}.

**Подписи Сторон:**

**Застройщик:**  
директор  
ООО СЗ «СМУ88 Девелопмент»

\_\_\_\_\_ Галеев Н.Р.

**Участник долевого строительства:**  
{{c\_fio1}}

\_\_\_\_\_ {{c\_fio\_sign1}}

{{c\_fio2}}

\_\_\_\_\_ {{c\_fio\_sign2}}

**Приложение № 1**  
**к договору участия в долевом строительстве**  
**№ КП-Б/{{f\_bs\_name}}-{{f\_bs}}/{{f\_num}} от «{{num\_d}}» {{num\_M}} {{num\_y}} г.**

**ПЛАН**  
**Объекта № {{f\_num}}**

Общая площадь – {{f\_s}} кв. м.

Этаж – {{f\_floor}}

Блок-секция – {{f\_bs}}

{{f\_plan}}

**Застройщик:**  
**Директор**  
**ООО СЗ «СМУ88 Девелопмент»**

\_\_\_\_\_ **Галеев Н.Р.**

**Участник долевого строительства:**  
**{{c\_fio1}}**

\_\_\_\_\_ **{{c\_fio\_sign1}}**

**{{c\_fio2}}**

\_\_\_\_\_ **{{c\_fio\_sign2}}**

**Поэтажный план месторасположения Объекта  
Этаж № {{f\_floor}}**

{{f\_plan\_floor}}

**Застройщик:**  
Директор  
ООО СЗ «СМУ88 Девелопмент»

\_\_\_\_\_ **Галеев Н.Р.**

**Участник долевого строительства:**  
{{c\_fio1}}

\_\_\_\_\_ {{c\_fio\_sign1}}

{{c\_fio2}}

\_\_\_\_\_ {{c\_fio\_sign2}}