

Типовая форма (проект) договора участия в долевом строительстве в отношении объектов долевого строительства, а именно в отношении нежилых помещений, расположенных в Объекте капитального строительства «Жилой комплекс по ул. Островского в г. Казани на земельном участке с кадастровым номером 16:50:000000:24293» при заключении договоров с физическими лицами. Указанный типовой договор не является публичной офертой.

В некоторых случаях договор участия в долевом строительстве с конкретным Участником может отличаться от указанного типового договора (в том числе по количеству приложений к договору) и дополняться соответствующими пунктами, например, в зависимости от количества или состава Участников; в случае предоставления Застройщиком Участнику рассрочки при уплате цены договора, приобретения Участником объекта за счет кредитных средств, предоставленных конкретным банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т. д.

Договор
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № _____

г. Казань, Республика Татарстан

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «_____», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, __ ____ года рождения, место рождения _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу _____, СНИЛС _____, ИНН _____, именуемый/ая/ые в дальнейшем «**Участник, Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее по тексту – **Договор**) о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный п. 3.1. Договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **объект капитального строительства: «Жилой комплекс по ул. Островского в г. Казани на земельном участке с кадастровым номером 16:50:000000:24293»** (далее – **Жилой дом**) и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. Договора, в срок, предусмотренный п. 3.2. Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию с оформлением соответствующих документов.

1.2. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком на земельном участке со следующими характеристиками: категория земель: _____, разрешенное использование: _____, кадастровый номер: _____, общая площадь _____ кв. м, адрес (местонахождение) объекта: _____ (далее по тексту – **Земельный участок**).

Основанием для осуществления Застройщиком строительства Жилого дома и заключения настоящего Договора являются:

- разрешение на строительство № _____ от _____ г., выданное _____;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости от _____ г., удостоверяющая регистрацию права собственности Застройщика на Земельный участок;
- проектная декларация, размещенная на сайте единой информационной системы жилищного строительства.

Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

1.3. Объектом (Объектом долевого строительства), подлежащим передаче по настоящему Договору, является:

Нежилое помещение (офис) – строительный номер _____.

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

Назначение	Нежилое помещение
Строительный номер	

Условный номер в соответствии с проектной декларацией	
Этаж	
Секция	
Общая оплачиваемая проектная площадь (далее – Общая площадь), кв.м.	
Площадь рабочего помещения, кв.м.	
Площадь сан. узла, кв.м.	
Площадь ПУИ, кв.м.	

Основные характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией:

- вид - _____;
- назначение – _____;
- этажность – ___;
- количество этажей – ___;
- общая площадь – _____ кв.м.;
- материал наружных стен и каркаса – _____;
- материал поэтажных перекрытий – _____;
- класс энергоэффективности – ___ (_____);
- данные о сейсмостойкости – до ___ баллов.

1.4. План Объекта, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и местоположение Объекта на этаже Жилого дома, указан в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Перечень отделочных работ, которые должны быть выполнены в Объекте, передаваемом Участнику, указан в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Допускается замена изделий/материалов, составляющих отделочные работы, на изделия/материалы, аналогичные по качеству.

Характеристики Объекта являются проектными и могут быть скорректированы в ходе строительства.

В случае наличия на плане Объекта (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений стен/перегородок, окон и дверей, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено Застройщиком в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Участника.

1.5. На момент подписания настоящего Договора общая площадь Объекта является ориентировочной. В процессе строительства Жилого дома возможно отклонение от общей площади Объекта, а также помещений (частей), входящих в состав Объекта.

Фактическая общая площадь Объекта определяется органами технической инвентаризации с использованием величин, взятых непосредственно при замерах. До подписания передаточного акта Стороны на основании обмеров органов технической инвентаризации должны произвести уточнение общей площади Объекта, передаваемого Участнику и окончательные взаиморасчеты.

1.5.1. Если фактическая общая площадь Объекта по итогам строительства будет отличаться от проектной общей площади Объекта менее чем на 1 кв.м. в большую либо меньшую сторону, такое изменение считается несущественным и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора либо изменения цены Объекта.

1.5.2. В случае изменения площади Объекта по итогам строительства по отношению к проектной более чем на 1 кв.м. в большую либо меньшую сторону, такое изменение не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора, за исключением изменения цены Объекта. Перерасчет цены Объекта в таком случае производится в порядке, установленном в настоящем Договоре.

1.6. Существенным изменением размера передаваемого Участнику Объекта Стороны определяют изменение общей площади Объекта более чем на 5% (Пять процентов) от общей площади Объекта, указанной в п. 1.3. Договора. Не является нарушением требований к качеству Объекта изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения по сравнению с указанной в п. 1.3. Договора проектной площади за счёт обратного изменения площади другой комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что общая площадь Объекта не изменилась, или изменилась в допустимых пределах, кроме случая, когда такое изменение площади отдельной комнаты или вспомогательного помещения превышает 5 % от проектной площади.

1.7. Дополнительно к условиям, изложенным в п.п. 1.5. – 1.6. настоящего Договора, не являются основанием для расторжения или изменения настоящего Договора либо изменения цены Объекта, не являются существенными изменения проектной документации в отношении Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта изменения, производимые Застройщиком в

Жилом доме, в том числе, но не исключительно, общая площадь Жилого дома/этажность Жилого дома/количество этажей Жилого дома/иные характеристики Жилого дома, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Жилого дома возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и данные изменения не являются основанием для расторжения или изменения настоящего Договора либо изменения цены Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что класс энергоэффективности Жилого дома, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации требованиям проектной документации (в том числе с учетом изменений, внесенных в рабочую документацию) и/или энергетическом паспорте Жилого дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Жилого дома не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства и/или не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора либо изменения цены Объекта.

1.8. Застройщик заключает договоры участия в долевом строительстве в рамках строительства Жилого дома и привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства Жилого дома путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Цена договора, порядок расчетов.

2.1. Цена Договора определяется как произведение цены единицы общей площади Объекта (далее цена за 1 кв.м. метр Объекта) и общей площади Объекта.

Цена 1 кв.м. Объекта составляет _____ (_____) рублей
копеек.

Общая цена Договора составляет _____ (_____) рублей
копеек.

2.2. Цена Договора может быть изменена после его заключения в большую или меньшую сторону на основании соглашения Сторон. В данном случае изменение цены Договора осуществляется на основании дополнительного соглашения, подлежащего государственной регистрации в органе регистрации прав (Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан).

2.3. Цена договора может быть изменена без заключения дополнительного соглашения к Договору в следующих случаях:

- в том случае, если по завершении строительства Объекта и по результатам обмеров органов технической инвентаризации фактическая общая площадь Объекта превысит проектную на величину, большую, чем указано в п.1.5.2 настоящего Договора, Участник по письменному требованию Застройщика обязан в течение одного месяца со дня получения требования произвести оплату за увеличившуюся площадь, исходя из цены квадратного метра, установленной п.2.1 настоящего Договора. При этом в данном случае Участником подлежит оплате вся разница между общей проектной и общей фактической площадью Объекта, включая 1 кв.м.;

- в том случае, если по завершении строительства Объекта и по результатам обмеров органов технической инвентаризации фактическая общая площадь Объекта будет меньше проектной на величину, большую, чем указано в п.1.5.2 настоящего Договора, Застройщик по письменному требованию Участника обязан в течение одного месяца со дня получения требования возратить Участнику часть цены Договора пропорционально уменьшению площади Объекта, исходя из цены квадратного метра, установленной п.2.1 настоящего Договора. При этом в данном случае Застройщиком подлежит оплате вся разница между общей проектной и общей фактической площадью Объекта, включая 1 кв.м. В данном случае на размер денежных средств, подлежащих возврату Участнику Застройщиком, не начисляются проценты, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в

некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Гражданским Кодексом Российской Федерации.

Стороны пришли к соглашению, что в указанных в настоящем пункте случаях цена Договора считается измененной в момент получения одной из Сторон требования другой Стороны о производстве платежей за увеличившуюся или уменьшившуюся площадь Объекта без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.4. Если фактическая общая площадь Объекта по итогам строительства и по результатам обмеров органов технической инвентаризации будет отличаться от проектной площади более чем на 5% (пять процентов) в большую либо меньшую сторону, такое изменение считается существенным. В указанном случае Участник по письменному требованию Застройщика обязан в течение одного месяца со дня получения требования произвести оплату за увеличившуюся площадь в пределах увеличения площади на 5% (пять процентов) от проектной площади, исходя из стоимости квадратного метра, установленной п.2.1 настоящего Договора. При этом оплата за увеличившуюся площадь Объекта в размере превышающим 5% (пять процентов) от проектной площади может быть осуществлена Участником на основании заключенного Сторонами дополнительного соглашения об изменении цены Договора, подлежащего государственной регистрации в органе регистрации прав (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан).

2.5. Оплата цены Договора производится Участником в течение 5 (пяти) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан) в порядке, предусмотренном п. 2.6. Договора.

2.6. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в _____ (Эскроу-агент) 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 дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: _____ «_____» (сокращенное наименование _____), место нахождения: _____; адрес электронной почты: _____, номер телефона: _____ – для мобильных, _____ – для мобильных и городских

Депонент: ФИО Участника долевого строительства

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик АртГрад»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ____ копеек.

Срок внесения Депонентом депонированной суммы на счет эскроу: в соответствии с п. 2.5. настоящего Договора

Обязанность Участника по оплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.7. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком эскроу-агенту разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику либо в случае наличия задолженности Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № _____ дата формирования которого «__» _____ г. денежные средства направляются на оплату обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № _____ дата формирования которого «__» _____ г. После полного погашения задолженности Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № _____ дата формирования которого «__» _____ г. денежные средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в _____.

2.8. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав Жилого дома, Застройщик и Участник обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

2.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав Жилого дома,

Участник – физическое лицо обязан осуществить действия, предусмотренные законодательством для получения страхового возмещения.

2.10. Застройщик в период действия обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № _____ дата формирования которого «__» _____ г. обязуется не вносить в проектную декларацию Жилого дома изменения, касающиеся изменения уполномоченного банка, в котором должны открываться счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве в рамках Жилого дома.

3. Передача Объекта.

3.1. Планируемый срок окончания строительства Жилого дома – до конца ___ квартала 20__ года (включительно).

Планируемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – до конца ___ квартала 20__ года (включительно).

3.2. Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства на основании акта приема-передачи в срок до _____ 20__ г. (включительно).

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику. При этом досрочная передача Объекта осуществляется Сторонами в соответствии с общим порядком передачи, установленным настоящим Договором. При уклонении Участника от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п.3.4.1. настоящего Договора.

3.2.1. Подписанием настоящего Договора Стороны согласовали однократное право Застройщика на одностороннее увеличение планируемого срока окончания строительства Жилого дома и (или) планируемого срока получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, указанных в п. 3.1. настоящего Договора, не более чем на 6 (Шесть) месяцев. Стороны соглашаются, что при реализации Застройщиком предусмотренного настоящим подпунктом права, заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору об изменении планируемого срока окончания строительства Жилого дома и (или) планируемого срока получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, указанных в п. 3.1. настоящего Договора, не требуется. Участник подтверждает, что условия настоящего подпункта ему понятны, он выражает свою волю и согласие на указанное условие путем подписания настоящего Договора, условия настоящего подпункта приняты им без принуждения, не ущемляют и не нарушают его права.

В случае наступления предусмотренных настоящим подпунктом обстоятельств и реализации Застройщиком права на однократное увеличение планируемого срока окончания строительства Жилого дома и (или) планируемого срока получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, указанных в п. 3.1. настоящего Договора, Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства на основании акта приема-передачи не позднее чем через 6 (Шесть) месяцев с момента фактического получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. В случае, если рассчитанный на основании настоящего подпункта срок передачи Объекта долевого строительства будет ранее чем срок передачи, предусмотренный пунктом 3.2. настоящего Договора, то срок передачи Объекта долевого строительства будет равен сроку передачи, предусмотренному п. 3.2. настоящего Договора.

Передача Застройщиком Объекта долевого строительства на основании акта приема-передачи за пределами срока, предусмотренного п. 3.2. настоящего Договора, но в пределах срока, предусмотренного настоящим подпунктом, не является нарушением со стороны Застройщика и не влечет применения к Застройщику мер ответственности, предусмотренных действующим законодательством и (или) Договором.

В случае наступления предусмотренных настоящим подпунктом обстоятельств и реализации Застройщиком права на однократное увеличение планируемого срока окончания строительства Жилого дома и (или) планируемого срока получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, указанных в п. 3.1. настоящего Договора, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику. При этом досрочная передача Объекта осуществляется Сторонами в соответствии с общим порядком передачи, установленным настоящим Договором. При уклонении Участника от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п.3.4.1. настоящего Договора.

3.2.2. В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения Участником любых обязательств, предусмотренных настоящим Договором, срок передачи Объекта может быть перенесен Застройщиком на соответствующее количество дней.

Застройщик вправе не передавать (удерживать) Участнику Объект до момента выполнения Участником любых денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком, которые должны были быть выполнены к моменту передачи Объекта, в том числе, но не исключительно, до момента выполнения Участником

обязательств по оплате сумм предусмотренных настоящим договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации и начисленных неустоек (штрафов, пеней).

3.3. Передача Объекта Участнику осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема-передачи.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства).

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и принять Объект долевого строительства в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, если иные более длительные сроки не указаны в сообщении Застройщика. Сообщение Застройщика направляется по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

3.4.1. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 3.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 3.2. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства при направлении Участнику долевого строительства сообщения Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче за 2 (Два) и более месяцев до завершения срока передачи, указанного в п. 3.2. Договора, Застройщик вправе по истечении 2 (Двух) месяцев с даты уведомления Участника долевого строительства о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче при отсутствии существенных недостатков Объекта долевого строительства, составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта.

Обязательства Застройщика по передаче Объекта в предусмотренном настоящем пункте случае считаются исполненными надлежащим образом.

3.5. При передаче Объекта Стороны составляют Акт приема-передачи Объекта.

В случае обнаружения при осмотре Объекта его несоответствия условиям договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок (за исключением случаев, предусмотренных в п. 3.6. Договора) и срок их устранения, согласованный Сторонами. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник обязан принять Объект в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика о необходимости приемки Объекта после устранения замечаний.

3.6. В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более 60 (Шестьдесят) календарных дней.

3.7. Государственная регистрация права собственности на Объект за Участником осуществляется Участником самостоятельно и за свой счет в установленном законодательством порядке.

4. Гарантии качества Объекта.

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Соответствие Объекта указанным требованиям в том числе подтверждается разрешением на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

4.2. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.3. На Объект, за исключением объектов технологического и инженерного оборудования, Застройщиком устанавливается гарантийный срок – 5 (пять) лет, который исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, начинается со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче любого Объекта долевого строительства, расположенного в Жилом доме.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта и Жилого дома, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

4.4. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Права и обязанности Застройщика.

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. В течение 3 (Трех) рабочих дней после подписания настоящего Договора и (или) дополнительных соглашений к нему обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан совместно с Участником с заявлением о государственной регистрации Договора и (или) дополнительных соглашений к нему, с приложением полного комплекта документов, необходимого для проведения государственной регистрации Договора.

Застройщик осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации Договора и его возможных изменений за свой счет, в части расходов, являющихся расходами Застройщика.

В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по договору, оплату за выполнение таких действий осуществляет Застройщик, в части расходов, являющихся расходами Застройщика.

5.1.2. Обеспечить строительство Жилого дома своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями.

5.1.3. Вносить изменения в проектную декларацию в случае изменения сведений о Застройщике и о проекте строительства и опубликовывать внесенные изменения в установленном законодательством порядке.

5.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.1.5. Передать Участнику Объект долевого строительства в срок, указанный в пункте 3.2. настоящего Договора.

Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

5.1.6. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию Жилого дома, в пределах предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

5.2.2. В случае, предусмотренном подп. 3.4.1. настоящего Договора подписать Акт приема-передачи Объекта в одностороннем порядке.

5.2.3. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством, Объекта долевого строительства Участнику и постановки Объекта на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника на такой Объект и указанного в пункте 3 части 11 статьи 48 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» передаточного акта (иного документа о передаче Объекта долевого строительства). В таком случае:

1) Застройщик вправе осуществить перевод передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) в форме документа на бумажном носителе в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверить его усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика. Указанный электронный образ документа (передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства)) имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе. Изготовление указанного электронного образа документа осуществляется без взимания платы с Участника долевого строительства;

2) Застройщик после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства обязан передать собственнику выданную в соответствии с [частью 1 статьи 28](#) Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

5.2.4. Реализовывать иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

6. Права и обязанности Участника.

6.1. Участник обязуется:

6.1.1. Уплатить цену Договора в размерах, сроки и порядке, установленные разделом 2 настоящего Договора.

Уплатить Застройщику предусмотренные настоящим договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта.

6.1.2. В течение 3 (Трех) рабочих дней после подписания настоящего Договора и (или) дополнительных соглашений к нему обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан совместно с Застройщиком с заявлением о государственной регистрации Договора и (или) дополнительных соглашений к нему, с приложением полного комплекта документов, необходимого для проведения государственной регистрации Договора.

Участник осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации Договора и его возможных изменений за свой счет, в части расходов, являющихся расходами Участника.

В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по договору, оплату за выполнение таких действий осуществляет Участник, в части расходов, являющихся расходами Участника.

При этом Стороны понимают, что сроки исполнения государственной функции, установленные для осуществления государственной регистрации Договоров, не зависят от воли и желания Сторон, а исключительно от уполномоченного органа. В связи с этим, любая просрочка исполнения по возврату настоящего договора из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии с отметкой о государственной регистрации, не является виной Застройщика. Участник вправе самостоятельно узнавать в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии о готовности выдачи настоящего Договора с отметкой о государственной регистрации, в том числе обращаться с заявлением на ускорение и жалобой на затягивание сроков (с предоставлением копии Застройщику). В случае непредставления Участником документов, необходимых для регистрации настоящего Договора в указанный в настоящем подпункте срок, настоящий Договор считается незаключенным и Застройщик имеет право заключить Договор в отношении Объекта с другим лицом. При этом Участник лишается права требования Объекта по настоящему Договору.

6.1.3. Приступить к принятию Объекта в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче и принять Объект долевого строительства в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, если иные более длительные сроки не указаны в сообщении Застройщика.

Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены Договора, уплаты предусмотренных настоящим договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустоек (штрафов, пеней) и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

6.1.4. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта нести расходы, связанные с управлением и содержанием общего имущества Жилого дома в установленном порядке, в том числе заключить договор с управляющей компанией, осуществляющей управление многоквартирным домом по основаниям, установленным Жилищным Кодексом РФ, и оплачивать услуги, оказываемые по такому договору. С момента передачи Объекта Участнику Застройщик не несет расходов на управление и эксплуатацию многоквартирного дома в доле, соответствующей доле площади Объекта в общей площади многоквартирного дома. При несогласии Участника заключить договор с выбранной в установленном порядке управляющей компанией Участник должен учитывать, что это не освобождает его от бремени расходов и ответственности за неплатежи.

Бремя содержания (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Объекта переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи Объекта, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приемки Объекта – со дня, следующего за днем, указанным в подп.3.4.1. настоящего Договора.

В том случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, Участник обязан компенсировать их в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

6.1.5. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект.

6.1.6. До государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник не вправе проводить какие-либо работы в Объекте, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Объекта. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Участника средства, необходимые для приведения Объекта в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

После оформления права собственности на Объект и в течение всего срока эксплуатации Объекта Участник не имеет права вносить изменения в несущие элементы конструкции Жилого дома.

6.1.7. Соблюдать и не нарушать авторские и иные исключительные права на объекты интеллектуальной собственности, выраженные и использованные при создании Объекта долевого строительства и Жилого дома в том числе, но не ограничиваясь, исключительные права на архитектурно-планировочное решение фасада Жилого дома, иных дизайнерских, колористических и творческих решений. Не допускается без письменного согласия Застройщика вносить изменения в решения прямо или косвенно влияющие на внешний облик (вид) Жилого дома и/или мест общего пользования в Жилом доме, в частности, изменять, перепланировать, переустраивать перекрашивать террасы, балконы, окна, изменять цвет стекол, устанавливать (монтировать) кондиционеры и иные климат-системы на внешних стенах Жилого дома, вносить изменения в дизайнерские, колористические и творческие решения в отношении мест общего пользования в Жилом доме, осуществлять замену входных дверей Объекта долевого строительства и т.п. За несоблюдение требований настоящего подпункта, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей за каждое нарушение в отдельности и обязан привести Объект и (или) иное имущество Жилого дома в первоначальное положение/состояние. Кроме того, Участник обязан оплатить штрафы и исполнить предписания, наложенные компетентными органами на Застройщика и (или) управляющую компанию, в случае если нарушение градостроительных, земельных норм, норм о рекламе, благоустройстве и иных нормативных актов прямо или косвенно связано с ненадлежащим исполнением Участником предусмотренных настоящим пунктом и/или требованиями действующего законодательства обязанностей.

6.1.8. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций, переустройство витражных конструкций) Объекта до государственной регистрации права собственности на Объект в пользу Участника. В период после регистрации права собственности на Объект в пользу Участника обеспечить соблюдение при проведении указанных работ требований действующего законодательства Российской Федерации, в том числе получение необходимых разрешений и/или согласований.

За несоблюдение требований данного подпункта, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей за каждое нарушение в отдельности и обязан привести Объект и (или) иное имущество Жилого дома в первоначальное положение. Кроме того, Участник обязан оплатить штрафы и исполнить предписания, наложенные компетентными органами на Застройщика и (или) управляющую компанию, в случае если нарушение градостроительных, земельных норм, норм о рекламе, благоустройстве и иных нормативных актов прямо или косвенно связано с ненадлежащим исполнением

Участником предусмотренных настоящим пунктом и/или требованиями действующего законодательства обязанностей.

6.1.9. Выполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

6.2. Участник имеет право:

6.2.1. Обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и постановки Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учет.

6.2.2. Реализовывать иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

7. Ответственность сторон.

7.1. Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с настоящим Договором, а в случаях, не урегулированных настоящим Договором, в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока внесения платежа(ей) Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки Банка России в соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 N 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»), действовавшей/действующей в соответствующие периоды, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2.1. В случае немотивированного уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки Банка России в соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 N 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»), действовавшей/действующей в соответствующие периоды, от цены Договора, за каждый день уклонения от принятия Объекта долевого строительства, за период с момента уклонения Участника от приемки Объекта долевого строительства до момента подписания Акта приема-передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. В целях настоящего пункта Участник считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного п. 3.4. настоящего Договора.

7.3. В случае нарушения предусмотренного пунктом 3.2. Договора срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки Банка России в соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 N 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»), действовавшей/действующей в соответствующие периоды, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения Застройщиком, предусмотренного пунктом 3.2. Договора срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.4. Стороны освобождаются от любых мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством, за частичное или полное неисполнение обязательств и (или) ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора).

Под обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажором) Стороны понимают чрезвычайные, непредвиденные и непредотвратимые обстоятельства, возникшие в течение реализации обязательств в рамках настоящего Договора, которые нельзя было разумно ожидать при заключении Договора, либо избежать или преодолеть, а также находящиеся вне контроля Сторон Договора. В частности, но не исключительно, к таким обстоятельствам относятся: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии, пандемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций, в том числе с отдельными странами, вследствие принятия международных санкций, запретительные и ограничительные меры государства/субъектов государства/органов государственной власти/органов государственной власти субъектов/органов местного самоуправления, в том числе, но не исключительно, введенные в рамках режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 1994 г. N 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»/Федеральным законом от 30.03.1999

№ 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»/иными нормативными правовыми актами и другие, не зависящие от воли Сторон Договора обстоятельства.

7.5. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), исполнение обязательств Стороны, в отношении обязательств которой возникли обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор), приостанавливается на время действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора).

7.6. Сторона, в отношении обязательств которой возникли обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор), обязана уведомить об этом другую Сторону по факсу/электронной почте/почте России/нарочно не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с того момента как обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) начали влиять на исполнение обязательств Стороной по Договору. Сторона, не уведомившая или несвоевременно уведомившая другую Сторону о действии обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), не вправе ссылаться на них в будущем.

7.7. Сторона, в отношении обязательств которой возникли обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор), обязана представить по требованию другой Стороны документы, подтверждающие наличие и продолжительность действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), выданные уполномоченным органом или организацией в соответствии с его (ее) компетенцией в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения требования Стороны.

При этом, отсутствие документа, подтверждающего наличие и продолжительность действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), не лишает Сторону, в отношении обязательств которой возникли обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор), права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) и доказывать факт их наличия, продолжительность их действия и влияние на исполнение обязательств Стороной, в том числе, но не исключительно, в судебном порядке.

7.8. Застройщик освобождается от любых мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством, за частичное или полное неисполнение обязательств и (или) ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в случае когда такое неисполнение является результатом необоснованного неподписания и/или невыдачи, не по вине Застройщика, государственным или муниципальным органом – Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию; организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения - документа, подтверждающего соответствие построенного Жилого дома техническим условиям; органом государственного строительного надзора - заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации требованиям проектной документации (в том числе с учетом изменений, внесенных в рабочую документацию), издания государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, бездействия или уклонения от совершения действия государственных или муниципальных органов власти, необходимого для строительства и/или ввода Жилого дома в эксплуатацию, а также бездействия организаций, осуществляющих инженерное обеспечение Жилого дома или иными обстоятельствами, вне разумного контроля Застройщика, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение Застройщиком своих обязательств по Договору.

Застройщик обязан уведомить Участника об обстоятельствах, указанных в настоящем пункте не позднее 30 (Тридцати) календарных дней со дня наступления соответствующего обстоятельства либо со дня когда Застройщику стало известно или должно было стать известно о наступлении соответствующего обстоятельства.

В случае наступления обстоятельств, указанных в настоящем пункте, исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору приостанавливается на время действия указанных обстоятельств.

7.9. С момента заключения настоящего Договора и до подписания Акта приема-передачи Объекта, самостоятельное посещение Участником Жилого дома – запрещено.

Посещение Жилого дома Участником должно осуществляться исключительно в сопровождении представителя Застройщика и (или) иных уполномоченных лиц и при полном соблюдении Участником техники безопасности и пожарной безопасности на строительном объекте.

В случае нарушения Участником положений настоящего пункта Договора и требований действующего законодательства, все риски и негативные последствия, в том числе несчастные случаи, которые могут произойти с Участником (и/или сопровождающими его лицами) при самовольном несанкционированном проникновении на территорию Жилого дома, являются зоной ответственности и виной Участника.

При нарушении Участником требований настоящего пункта Договора и (или) требований действующего законодательства, Участником в пользу Застройщика подлежит оплате штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей за каждый выявленный случай.

8. Особые условия.

8.1. Правовое положение, состав общего имущества Жилого дома определяется в соответствии с настоящим Договором, проектной документацией, с учетом действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего жилищные и гражданские правоотношения.

8.2. Участник путем подписания настоящего Договора подтверждает, что ознакомлен и согласен с проектной документацией, иной информацией о строительстве Жилого дома, в том числе в части расположения, определения и распределения общего имущества Жилого дома (мест общего пользования), жилых помещений и нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу Жилого дома, проектной декларацией Жилого дома.

8.2.1. Участник-физическое лицо путем подписания настоящего Договора подтверждает, что обязательства, предусмотренные настоящим Договором, связаны с осуществлением Участником-физическим лицом предпринимательской деятельности и Участник-физическое лицо приобретает право требования Объекта долевого строительства в целях осуществления предпринимательской деятельности, то есть не для личных, семейных, домашних и иных нужд. На отношения Сторон, вытекающие из настоящего Договора, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей не применяется.

8.3. Участник путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на/на то, что/с:

- передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов (ТП, БКТП и т.п.), построенных Застройщиком за счет средств Участника и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома, в государственную, муниципальную собственность, собственность эксплуатирующих организаций, и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям, в том числе на безвозмездной основе; в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям (в случае необходимости), в том числе на безвозмездной основе;

- на разделение Земельного участка и/или выдел из Земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего договора, участка необходимого для эксплуатации иных объектов (ТП, БКТП и т.п.), построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта и/или Жилого дома, с передачей такого участка в собственность и/или аренду эксплуатирующим организациям;

- на разделение, объединение, перераспределение Земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего договора и/или выдел земельного участка из Земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего договора.

8.4. Участник подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о Жилом доме, в котором расположен Объект; о технической характеристике Объекта;
- об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участника на Объект;
- о моменте возникновения права собственности Участника на Объект и на долю в общем имуществе Жилого дома;
- о правовых основаниях строительства Жилого дома (п.1.2. Договора);
- о способах обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору;
- о переходе на Участника бремени содержания Объекта и доли в общем имуществе Объекта.

8.5. На основании письменного согласия Участника (Приложение №3 к Договору) Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством, блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика.

8.6. Застройщик гарантирует, что им не заключено и не будет в период действия настоящего Договора заключено договоров (соглашений), предусматривающих право иных лиц на получение от Застройщика Объекта, указанного в п.1.3. настоящего Договора.

Застройщик гарантирует, что Объект, указанный в п.1.3. настоящего договора, на момент заключения настоящего Договора не принадлежит третьим лицам, не отчужден, не заложен, в споре, под запретом (арестом) не состоит.

8.7. Земельный участок, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, на дату подписания настоящего Договора не обременен правами третьих лиц, не заложен, не состоит под арестом, не является предметом спора, за исключением следующего обременения:

- ипотека на основании договора ипотеки №_____ дата формирования которого __.__.____ г., дополнительного соглашения №__ дата формирования которого __.__.____ г., дополнительного соглашения №__ дата формирования которого __.__.____ г., дата и номер государственной регистрации:

_____. г. № _____, срок, на который установлено обременение права: по _____. г., лицо, в пользу которого установлено обременение права (Залогодержатель): _____
«_____», ИНН _____;

- Земельный участок в соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 15.02.2010 г. №79 расположен на территории «Культурного слоя исторического центра города Казани XI-XVIII веков», являющегося объектом культурного наследия регионального (республиканского) значения в виде достопримечательного места.

8.8. Участник путем подписания настоящего Договора подтверждает, что ему известно о том, что настоящий Договор не является договором присоединения и не может рассматриваться как договор присоединения ни в целом, ни в части.

9. Заключение, изменение и расторжение настоящего Договора.

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан), считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и/или Договором. Положения п. 10.7–10.8 Договора сохраняют свое действие после прекращения (расторжения) Договора.

9.2. Застройщик по заявлению Участника обеспечивает техническое сопровождение регистрации настоящего Договора: подготавливает и сдает в орган регистрации прав необходимый комплект документов. Для целей содействия Застройщика в регистрации настоящего Договора Участник вправе за свой счет оформить нотариально удостоверенную доверенность на представление его интересов в регистрирующем органе сотрудниками, указанными Застройщиком.

9.3. Настоящий Договор может быть изменен путем подписания дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в предусмотренном действующим законодательством порядке.

9.4. Настоящий Договор считается измененным в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения в следующих случаях:

- изменения сведений об Объекте в случаях, предусмотренных п.п.1.5.1, 1.5.2 настоящего Договора;
- изменения цены Договора в случае, предусмотренном п. 2.3. настоящего Договора.

9.5. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего уведомления Застройщику в случаях, предусмотренных Федеральным Законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В соответствии с частью 1.2. статьи 9 Федерального Закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Участник не имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует требованиям к Застройщику, предусмотренным вышеуказанным Федеральным законом.

9.7. Участник вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных Федеральным Законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.8. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего уведомления Участнику в случаях, предусмотренных Федеральным Законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.9. Возврат уплаченных Участником денежных средств при расторжении Договора производится:

- в случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон – в сроки и в порядке, установленные таким соглашением;

- в случае расторжения настоящего Договора на основании одностороннего отказа от исполнения договора или на основании решения суда - в сроки и в порядке, установленные статьей 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.10. Застройщик вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), наличие и продолжительность которых влияет/повлияло на исполнение обязательств по настоящему Договору со стороны Застройщика.

При расторжении Договора по предусмотренному настоящим пунктом основанию Договор считается расторгнутым с момента вступления в законную силу решения суда.

При расторжении Договора по предусмотренному настоящим пунктом основанию Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

9.11. Изменение/признание утратившим силу любых нормативных правовых актов, указанных в настоящем Договоре в части или полностью не является основанием для изменения/расторжения настоящего Договора и Договор подлежит исполнению Сторонами с учетом положения соответствующего нормативного правового акта в измененной редакции, если иное прямо не предусмотрено соответствующим нормативным правовым актом.

9.12. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

10. Уступка прав требований по договору.

10.1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору является юридическое лицо.

10.2. В случае неуплаты (неполной уплаты) Участником цены Договора Застройщику уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника.

10.3. Обязанности и расходы, связанные с передачей/уступкой прав и (или) обязанностей Участника, предусмотренных настоящим Договором, включая предоставления соглашения (договора) о передаче/уступке в орган регистрации прав, несет Участник, либо лицо, которому переданы/уступлены права и (или) обязанности, предусмотренные настоящим Договором. Застройщик вправе оказать Участнику содействие в регистрации такого соглашения.

10.4. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

10.5. Участник обязуется предоставить Застройщику копию расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требований в орган регистрации прав и нотариально заверенную копию договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав требований.

10.6. Застройщик вправе уступить свои права (требования) к Участнику третьим лицам полностью или частично без согласия Участника, в соответствии с действующим гражданским законодательством.

10.7. Уступка, в том числе передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и/или иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

10.8. Участник долевого строительства и Цессионарий, совершившие уступку и приобретение права требования получения неустойки (пени) и/или иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений п. 10.7 Договора, обязуются по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от цены Договора, указанной в п. 2.1 Договора, каждый по отдельности.

11. Разрешение споров.

11.1. Любые споры и разногласия, возникающие в рамках настоящего Договора, разрешаются Сторонами в претензионном порядке. Срок ответа на претензию и срок по истечении которого Сторона может обратиться в суд – 30 (тридцать) календарных дней с момента получения претензии Стороной.

В случае неразрешения спора в претензионном порядке Стороны передают спор на рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан.

12. Заключительные положения.

12.1. Настоящий Договор (включая Приложения к нему) оформлен в виде электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями уполномоченных представителей Сторон Договора, с использованием системы электронного документооборота (далее – ЭДО), обеспечивающего обмен открытой и конфиденциальной информацией по телекоммуникационным каналам связи, в соответствии с требованиями действующего законодательства, в связи с чем настоящий Договор (включая Приложения к нему) признается равнозначным договору на бумажном носителе, подписанному собственноручными подписями Сторон и заверенному печатями Сторон (при наличии), и в случае возникновения споров из Договора, является надлежащим доказательством. При этом датой окончательного подписания настоящего Договора является дата его подписания последней из Сторон.

12.2. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение №1 – План Объекта.
- Приложение №2 – Перечень отделочных работ.
- Приложение №3 - Согласие на обработку персональных данных.

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

12.3. В случае изменения реквизитов Участника, в том числе смена места жительства либо место нахождения, Участник обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней срок письменно уведомить Застройщика. В случае неисполнения данного требования Участник несет на себе риск последствий неполучения любой корреспонденции, направленной Застройщиком. Сторонами признается отправка корреспонденции надлежащей, если она направлена по последнему известному месту нахождения или месту жительства Участника заказным письмом с уведомлением с описью вложения. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника при смене места жительства.

12.4. Сообщение Застройщика, направляемое на основании п. 3.4. настоящего Договора, считается надлежащим образом полученным Участником в следующих случаях:

- оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу;
- имеются доказательства вручения сообщения Участнику нарочно под расписку;
- имеется уведомление о вручении заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении.

Любая иная корреспонденция, направляемая Застройщиком Участнику в рамках настоящего Договора, если иное в императивном (обязательном) порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, считается надлежащим образом полученной Участником в следующих случаях:

- оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу;
- имеются доказательства вручения сообщения Участнику нарочно под расписку;
- имеется уведомление о вручении заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении;

- несмотря на почтовое извещение, Участник не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя и письмо возвращено отправителю в связи с истечением срока хранения.

12.5. Застройщик заявляет Участнику следующее и заверяет его в следующем.

Застройщик совершил все действия и выполнил все формальности, необходимые в соответствии с законодательством Российской Федерации для заключения Договора, получил все предусмотренные действующим законодательством РФ и учредительными документами Застройщика разрешения, одобрения и согласования, необходимые для исполнения Договора.

При заключении Договора Застройщик не нарушает каких-либо положений и норм законодательства Российской Федерации, которые относятся к правам и обязательствам Застройщика перед третьими лицами.

Застройщик заверяет, что не имеет признаков несостоятельности (банкротства), Застройщиком не получено уведомлений кредиторов о намерении обратиться с заявлением о признании Застройщика банкротом, в арбитражный суд не подано заявление о признании Застройщика банкротом, не возбуждено дело о признании Застройщика банкротом, в отношении Застройщика не введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве;

12.6. Участник заявляет Застройщику следующее и заверяет его в следующем.

Заключение и исполнение Договора не влечет нарушения Участником требований законодательства, положений каких-либо договоров, соглашений, судебных запретов и/или постановлений, обязательных для Участника. При заключении Договора Участник не нарушает каких-либо положений и норм законодательства Российской Федерации, которые относятся к правам и обязательствам Участника перед третьими лицами.

Не существует какого-либо судебного разбирательства, существующего или потенциального, претензий со стороны Органов власти или третьих лиц, которые могут воспрепятствовать заключению или исполнению Участником настоящего Договора.

Участник заверяет, что не имеет просроченной задолженности перед третьими лицами, совокупный размер которой составляет более 500 000,00 (пятьсот тысяч) рублей, Участник не имеет признаков несостоятельности (банкротства), Участником не получено уведомлений кредиторов о намерении обратиться с заявлением о признании Участника банкротом, в арбитражный суд не подано заявление о признании Участника банкротом, не возбуждено дело о признании Участника банкротом, в отношении Участника не введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве.

Участник подтверждает, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

13. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО « _____ »

ОГРН _____

ИНН _____

КПП _____

Юридический адрес/почтовый адрес:

телефон 8 (843) _____

р/с _____

Банк в _____

к/с _____

БИК _____

Директор _____

Участник:

_____, ____ года рождения, место рождения _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу _____, СНИЛС _____, ИНН _____

телефон _____

Почтовый адрес (в том числе для направления сообщения): _____

**Приложение № 1 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
№ _____ от _____ года.**

г. Казань, Республика Татарстан

«__» _____ 20__ г.

План нежилого помещения (офиса) – строительный номер _____.

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

Назначение	Нежилое помещение
Строительный номер	
Условный номер в соответствии с проектной декларацией	
Этаж	
Секция	
Общая оплачиваемая проектная площадь (далее – Общая площадь), кв.м.	
Площадь рабочего помещения, кв.м.	
Площадь сан. узла, кв.м.	
Площадь ПУИ, кв.м.	

План Нежилого помещения

Застройщик:

ООО «_____»

Участник:

ФИО

Директор _____

Приложение №2 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
№ _____ от _____ года.

г. Казань, Республика Татарстан

«__» _____ 20__ г.

Приводится описание Объекта, перечень отделочных работ в соответствии с проектной декларацией и проектной документацией

Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО «_____»

Участник:

ФИО

Директор _____

**Приложение №3 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
№ _____ от _____ года.**

Согласие на обработку персональных данных

Настоящим я, _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу _____, СНИЛС _____, ИНН _____, даю своё осознанное и информированное согласие ООО «_____» (ОГРН _____, адрес: _____) (далее – «Оператор») на совершение следующих действий с моими персональными данными в целях предоставления возможности улучшить и усовершенствовать процесс исполнения указанного договора и в целях предоставления мне дополнительных возможностей в связи с исполнением такого договора и по исполнению такого договора.

1. Я даю своё согласие на передачу моих персональных данных, предоставленных при заключении настоящего договора (в том числе указанных в нём) и в ходе его исполнения (таких как фамилия, имя, отчество, место и дата рождения, пол, адрес места регистрации и жительства, номер телефона и адрес электронной почты, в том числе указанный ниже, сведения о браке и дате его регистрации, сведения о детях, сведения о номере банковского счёта, сведения о номере, серии и дате выдачи документа, удостоверяющего личность, сведений о приобретённых (приобретаемых) мною помещениях (их адресе, местоположении, площади, характеристиках), цене их приобретения, и прочих данных, если они были мною предоставлены) следующим третьим лицам:

I) юридическим лицам, в том числе в целях осуществления управления многоквартирным домом, квартиру (помещение) в котором я приобретаю, после ввода его в эксплуатацию по поручению Оператора в соответствии с п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ до момента выбора способа управления многоквартирным домом собственниками квартир в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, а также в целях оказания услуг в области информационных технологий (установки, наладки, ремонта, сервисного обслуживания программного обеспечения, хранения, защиты, передачи, шифрования персональных и прочих данных), а также в целях оказания консультационных услуг; в частности, согласие выдаётся на передачу персональных данных следующим юридическим лицам:

ООО «_____», ОГРН _____, юридический адрес: _____ (далее – «Управляющая компания»).

II) операторам связи, предоставляющим услуги доступа к сети Интернет в целях выполнения требований закона Российской Федерации от 05.05.2014 N 97-ФЗ и п. 22(1) Правила оказания телематических услуг связи, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 10 сентября 2007 г. N 575 «Об утверждении Правил оказания телематических услуг связи» (либо аналогичных норм иных нормативных актов в случае изменения законодательства) в случае предоставления мне Оператором доступа к сети Интернет через устройства и оборудование Оператора – только в части фамилии, имени, отчества, адреса регистрации, даты рождения и данных о документе, удостоверяющем личность;

III) органам государственной власти в связи с любыми проверками и запросами, проводимыми указанными органами власти в пределах их полномочий и компетенции.

2. Я также даю свою согласие на использование моих контактных персональных данных в целях направления мне по предоставленным мною контактным данным информации рекламного характера от Оператора и вышеуказанных третьих лиц о новых продуктах и квартирах Оператора и вышеуказанных третьих лиц.

3. Я также даю своё согласие на создание и использование (хранение, прослушивание, изменение, удаление, извлечение, передачу) аудиозаписей телефонных разговоров между мной и работниками Оператора в целях контроля работников для повышения качества обслуживания.

4. Срок действия настоящего согласия – 75 лет.

5. Настоящее согласие может быть отозвано полностью или в части путём направления письменного уведомления регистрируемым почтовым отправлением по указанному выше адресу места нахождения Оператора. В аналогичном порядке подаются заявления об уничтожении, изменении или блокировании моих персональных данных, если иное не установлено пунктом 6 ниже.

6. При этом мне понятно, что в случае передачи персональных данных Управляющей компании заявление об удалении персональных данных указанной компанией, о прекращении их обработки или блокировке в соответствии с законодательством о персональных данных должно направляться непосредственно в Управляющую компанию по адресу, указанному выше.

7. Я также понимаю и согласен, что отзыв настоящего согласия, в соответствии с пунктом 2 статьи 9 Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» не препятствует непосредственно самому Оператору продолжить обработку полученных от меня персональных данных исключительно в целях исполнения договора, заключённого мной с Оператором и

до момента достижения таких целей, путём сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления и изменения), извлечения, использования, передачи третьим лицам (в том числе уполномоченным проверяющим государственным органам) в установленных законодательством случаях и пределах, блокирования, удаления, обезличивания, уничтожения. Названную обработку моих персональных данных Оператор вправе также совершать, в том числе, с целью составления соглашений и иных двухсторонних и односторонних документов в развитие заключённого мной с Оператором договора, для исполнения и/или изменения такого договора, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в связи с исполнением договора, а также в связи с его расторжением, прекращением, недействительностью или в связи со спорами по договору и подписанным в развитие договора документам.

(фамилия, имя, отчество полностью)

Дата _____ 202__ г.