

Проект договора участия в долевом строительстве № __-Д
10-этажного 1-секционного 58-квартирного жилого дома №3 по адресу: ул.Приволжская
Кировского района города Казани

г. Казань

«__» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление №12» (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 16 № 007374114, выдано Межрайонной ИФНС №6 по Республике Татарстан, ИНН 1660269031, КПП 166001001, ОГРН 1161690087570 в лице директора **Миндубаева Ришата Минневалиевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин(ка): РФ, ФИО, 00.00.0000 года рождения, место рождения: ____, пол ____, паспорт серия ____ номер ____, выдан ____, дата выдачи ____, код подразделения ____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Жилищным кодексом РФ и действующим законодательством РФ, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора, Дольщик участвует в долевом строительстве 10-этажного 1-секционного 58-квартирного жилого дома №3 по адресу: ул.Приволжская Кировского района города Казани (далее - Объект), а Застройщик осуществляет строительство указанного дома путем проведения комплекса мероприятий по организационному, техническому, финансовому и правовому обеспечению строительства согласно проектной документации в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц.

1.2. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 16:50:280534:79 площадью 7204 кв.м.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Объекта с привлечением средств участников долевого строительства (Дольщиков) на основании:

1) договора передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 14.07.2016 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 19.08.2016 г. за регистрационным №16-16/041-16/097/ 008/2016-9672/1;

2) договора передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 24.03.15 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 21.07.2015 г. за регистрационным №16-16/001-16/097/ 006/2015-560/1;

3) договора аренды земельного участка от 27.02.2015 г. №18294, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 18.03.2015 г. за регистрационным №16-16/001-16/047/001/2015-6739/1;

4) кадастровой выписки о земельном участке за № 1600/301/14-550311, выданной 01.10.2014 г. Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан;

5) разрешения на строительство от 14.09.2017 г. №16-RU16301000-1804-2017;

6) проектной декларации от 07.05.2018 г., которая хранится у Застройщика по адресу: 420087, РТ, г.Казань, ул.Родиной, д.4, пом.8 и предоставлена для общего обозрения на сайте www.smul2-kazan.ru;

7) заключения от 11.05.2018 г. №847-07/22 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданного МКУ «Управление жилищной политики Исполнительного комитета г.Казани».

1.4. Долевое строительство Объекта осуществляется за счет средств Застройщика и привлеченных им средств Дольщиков. Участниками долевого строительства могут являться как физические, так и юридические лица, конечным результатом долевого участия в строительстве Дольщиков являются жилые помещения (квартиры) и (или) нежилые помещения административного и иного назначения, не входящие в состав общего имущества Объекта.

1.5. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта Дольщик, при условии выполнения им своих обязательств по настоящему договору, приобретает **в собственность** квартиру (нежилое помещение), обозначенную на плане этажа (Приложение №1), являющимся неотъемлемой частью договора, а так же долю в общем имуществе всех необходимых для эксплуатации Объекта внутренних и наружных инженерных сетей, коммуникаций, мест общего пользования и прилегающей территории в соответствии с проектом (далее - Доля в общем имуществе), с последующей регистрацией права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан:

Услов- ный номер	Назна- чение	Этаж располо- жения	Номер под- езда (секции)	Проектная общая площадь, м ²	Коли- чество комнат	Проектная площадь комнат		Проектная площадь помещений вспомогательного использования	
						Наименование комнат	Проектная площадь комнат, м ²	Наименование помещения	Проектная площадь, м ²
-	Жилое	-	-	-	-	-	-	-	-
								-	-
								-	-
								-	-
								-	-

По условиям настоящего договора квартира (нежилое помещение) будет передаваться Дольщику в степени готовности согласно Приложению №2, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.6. Уточнение фактической общей площади, подсчитанной согласно СНиП, в передаваемой квартире (нежилом помещении) производится на основании технической инвентаризации.

Если отклонение фактической общей площади квартиры (нежилого помещения), подсчитанной согласно СНиП, от проектной превышает 1,0 квадратного метра, стороны осуществляют полный перерасчет долевого взноса; производят возврат, либо доплату за всю разницу между фактической и проектной площадью квартиры (нежилого помещения) в течение 30 календарных дней с момента получения Дольщиком уведомления о результатах технической инвентаризации, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади квартиры (нежилого помещения), применяемой при расчетах последнего платежа суммы долевого участия, согласно расчетного документа.

1.7. Участие в долевом строительстве включает в себя и участие в долевом строительстве всех необходимых для эксплуатации Объекта внутренних и наружных инженерных сетей, коммуникаций, мест общего пользования и благоустройстве прилегающей территории в соответствии с проектом.

1.8. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию: не позднее 30.06.2019 г.

1.9. Срок передачи квартиры (нежилого помещения) по акту приема-передачи Дольщику: не позднее 30.09.2019 г., при условии выполнения Дольщиком в полном объеме обязанности по оплате денежных средств, предусмотренные п.п.2.1, 2.2. договора, в том числе возникшей разницы в метраже квартиры. Изменение данного срока осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.10. Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче квартиры (нежилого помещения).

1.11. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору:

- залог, в порядке, установленном статьями 13 - 15 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- обязательные отчисления (взносы) Застройщика, в компенсационный фонд (публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»), формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств, до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения.

2. Размер и условия оплаты

2.1. Общая сумма денежных средств участия в долевом строительстве Объекта, вносимая Дольщиком, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, рассчитанная исходя из базовой стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади квартиры, в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, что составляет _____ кв.м. общей проектной площади квартиры.

2.2. Установленная Сторонами в п.2.1. настоящего договора стоимость 1 (одного) кв.м. площади квартиры не является фиксированной и подлежит изменению Застройщиком с учетом положений п.1.5 договора:

- на суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) площади квартиры по результатам технической инвентаризации;

- на суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) приведенной площади лоджии квартиры.

В случае увеличения (уменьшения) общей площади квартиры и (или) приведенной площади летних помещений Стороны для осуществления соответствующих доплат (выплат) в качестве расчетной единицы используют стоимость одного квадратного метра площади квартиры и (или) приведенной площади летних помещений на дату внесения последнего платежа.

2.3. Дольщик производит оплату своего платежа, указанного в п.п. 2.1. настоящего договора в течение 3 (трех) дней после даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

2.4. Оплата суммы долевого участия осуществляется путем внесения или перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. По соглашению сторон оплата может производиться иными способами, не противоречащими законодательству РФ, только в особых случаях.

2.5. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Дольщик несет самостоятельно.

2.6. Дольщик обязан нести расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора.

2.7. Исполнение Дольщиком обязательств по участию в долевом строительстве Объекта, установленных п.2.1, 4.1, 2.2 с учетом положений п.1.6 договора, является достаточным для приобретения права собственности на квартиру, указанную в п.1.5. настоящего договора.

2.8. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче жилого помещения (квартиры), Дольщик обязуется в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления, полностью уплатить суммы, предусмотренные п.2.1, 4.1, 2.2 с учетом положений п.1.6 договора.

3. Обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

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

3.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Объекта путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски), и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов, в том числе обеспечить:

- строительство внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры; передачу их в государственную, муниципальную собственность, собственность эксплуатирующих организаций, и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям; передачу их 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);

- подключение Объекта к внешним сетям инженерно-технического обеспечения;
- технический надзор за строительством;
- благоустройство территории;
- осуществление расчетов со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта;

- несение иных расходов, в том числе: предусмотренных настоящим договором; требуемых по проекту; предусмотренных актами органов государственной и/или муниципальной власти;

- несение непредвиденных расходов, приводящих к увеличению стоимости инвестиционного проекта;

- завершение инвестиционного проекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели: до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или после него.

3.1.3. Использовать полученные по договору средства для финансирования строительства Объекта, в том числе на оплату услуг заказчика, ген.подрядчика, иных (третьих) лиц, погашение полученных для строительства Объекта кредитов и процентов по ним, компенсацию затрат, понесенных в процессе подготовки строительства Объекта, оплату услуг по привлечению Дольщиков, реализацию квартир и другие цели, связанные с осуществлением строительства и привлечением Дольщиков, с учетом положений п.2.9 настоящего договора.

3.1.4. Завершить строительство Объекта в установленные договором строки.

3.1.5. В течение 3 (трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Дольщику объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, и проектной документации по акту приема-передачи, при условии полного выполнения Дольщиком обязательств по оплате суммы договора, пеней (в случае несвоевременной оплаты суммы долевого участия или ее части), суммы перерасчета по п.1.6., 2.2. настоящего договора.

3.1.6. Уведомить Дольщика по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручением Дольщику лично под расписку не менее, чем за 30 дней до истечения срока передачи квартиры, установленного п.1.9 договора, о завершении строительства, а также о возможности и готовности квартиры к передаче по акту приема-передачи, а также о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных п.3.2.2.1. настоящего договора.

3.1.7. В течение двух месяцев после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан документы, необходимые и достаточные для регистрации права собственности Дольщика на квартиру (при условии исполнения Дольщиком обязательств по настоящему договору).

3.2. Дольщик обязуется:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать денежные средства, в соответствии с п.2.1., 4.1, 2.2. с учетом положений п.1.6 договора и иные выплаты, предусмотренные настоящим договором.

3.2.2. Принять от Застройщика по акту приема-передачи квартиру, указанную в п.1.5. настоящего договора, в течение 7 (семи) дней со дня получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п.3.1.6. настоящего договора.

При уклонении Дольщика в течение двух месяцев со дня получения уведомления от Застройщика, направленного по правилам п.3.1.6 договора, от принятия квартиры по акту приема-передачи, Застройщиком составляется односторонний акт.

3.2.3. В течение 3 (трех) дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры заключить договор с эксплуатирующей организацией. С момента передачи квартиры Дольщику Застройщик не несет расходов на управление и эксплуатацию многоквартирного дома в доле, соответствующей доле площади квартиры в общей площади многоквартирного дома. При несогласии Дольщика заключить договор с выбранной в установленном порядке управляющей компанией Дольщик 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 квартиры переходят к Дольщику с момента подписания Сторонами акта-приема передачи квартиры, вне зависимости от того, проживает он в квартире или нет.

В случае составления одностороннего акта бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели или порчи квартиры признаются перешедшими к Дольщику с момента составления одностороннего акта.

3.2.4. Осуществлять эксплуатацию квартиры в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. №170.

3.2.5. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан с заявлением о регистрации настоящего договора с приложением всех необходимых документов в срок не позднее 3 (трех) календарных дней со дня подписания настоящего договора.

3.2.6. Самостоятельно и за свой счет осуществлять действия, необходимые для регистрации права собственности Дольщика на квартиру.

3.2.7. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Застройщика.

3.2.8. Не требовать от Застройщика передачи квартиры до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и до полного исполнения всех обязательств по договору.

3.2.9. Не производить какие-либо работы по отделке и установке внутреннего оборудования в квартире до подписания акта приема-передачи.

3.2.10. До регистрации права собственности на квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан не изменять планировку и переоборудование квартиры (переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электроразводки и т.п.).

3.2.11. Не уступать право требования по настоящему договору без согласия Застройщика.

Уступка Дольщиком прав (требований) по договору допускается только после полной уплаты им цены договора с письменного согласия Застройщика. Уступка Дольщиком прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры.

Дольщик в течение 3 (трех) календарных дней со дня уступки прав (требований) по договору, должен предоставить Застройщику уведомление о произведенной уступке, с приложением документа, подтверждающего уступку.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.2. Уплата пеней не освобождает Дольщика от обязанностей надлежащего выполнения самого обязательства.

При этом все внесенные в дальнейшем Дольщиком в счет оплаты цены договора денежные средства в соответствии со ст.319 Гражданского кодекса Российской Федерации идут, в первую очередь, на погашение издержек Застройщика на получение исполнения, затем - проценты, а в оставшейся части – на погашение основной суммы долга, независимо от указанного Дольщиком назначения платежа. Застройщик имеет право по своему усмотрению изменять очередность погашения денежных требований из Договора.

4.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства квартиры Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Дольщик является гражданином, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

4.4. В случае невозможности по обоснованным причинам закончить строительство дома в установленный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения установленного настоящим договором срока получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию направляет Дольщику предложение в письменной форме о продлении срока окончания строительства.

В течение 10 дней после получения уведомления Дольщик должен дать Застройщику письменный ответ и в случае согласия явиться для подписания дополнительного соглашения об изменении сроков.

Не получение Застройщиком ответа на предложение о продлении срока в установленный договором срок, считается согласием Дольщика на продление сроков окончания строительства. В таком случае составляется дополнительное соглашение об изменении сроков и подписывается в одностороннем порядке.

4.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

4.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

4.7. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, уведомляет о них противоположную сторону в течение десяти дней после наступления таковых обстоятельств.

5. Срок действия договора и порядок его изменения и расторжения

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения сторонами по договору своих обязательств. Исполнение сторонами своих обязательств подтверждается подписанием акта приема-передачи.

5.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных ч.1 ст.9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.3. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных ч.1 ст.9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.4. В соответствии с ч.1.2. ст.9 Федерального Закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Дольщик не имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует требованиям к Застройщику, предусмотренным выше указанным Федеральным законом.

5.5. Возврат Дольщику денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, осуществляется Застройщиком:

- в случае расторжения договора Дольщиком в одностороннем порядке: в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора;
- в случае расторжения договора Дольщиком в судебном порядке: в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора.

5.6. Основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора:

- просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа,

- систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

5.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

5.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5.9. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

Если в указанный срок Дольщик не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком 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 Дольщику.

5.10. Любые принятые по соглашению Сторон изменения и дополнения к договору действительны, если они оформлены в виде дополнительных соглашений, становящихся неотъемлемой частью договора, совершены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в установленном порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

5.11. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон. При этом срок и порядок возврата денежных средств осуществляется по соглашению сторон и без уплаты пеней, неустоек, процентов за пользование чужими денежными средствами.

6. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

6.1. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

К форс-мажорным обстоятельствам относятся любой указ или распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из сторон настоящего договора или само здание (объект строительства), независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из сторон настоящего договора или само здание (объект строительства), которые препятствуют выполнению сторонами настоящего договора; любой мятеж или бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе; пожары, наводнения или другие стихийные и природные действия, непосредственно влияющие на ход строительства; любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля сторон или стороны.

7. Прочие условия

7.1. Долящик путем подписания договора выражает свое безусловное согласие:

- на последующий залог земельного участка, указанного в п.1.2. настоящего договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, указанном в п. 1.2. настоящего договора;

- на разделение (при возникновении у Застройщика данной необходимости) земельного участка и/или выдел из земельного участка, указанного в п.1.2. настоящего договора, участка необходимого для эксплуатации иных объектов (БКТП и т.п.), построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, с передачей такого участка в собственность и/или аренду эксплуатирующим организациям;

- на межевание (разделение) и/или перераспределение земельного участка, указанного в п.1.2. настоящего договора, (возможное увеличение, уменьшение площади, связанное с преобразованием земельного участка) на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, прекращение права на преобразованный земельный участок, регистрацию права на вновь образованные земельные участки, тем самым подтверждая, что его право на общее имущество не будет распространяться на вновь образованные земельные участки, а также на строения, расположенные на них;

- на строительство на земельном участке, указанном в п.1.2. настоящего договора, других многоквартирных домов, паркингов и иных объектов, предусмотренных генеральным планом жилого комплекса, в состав которого входит Объект.

7.2. В связи с возможным преобразованием земельного участка, указанного в п.1.2. данного договора, стоимость одного квадратного метра объекта долевого строительства остается неизменной (не подлежит ни уменьшению, ни увеличению).

7.3. Долящик не имеет права на иные результаты своего долевого участия в строительстве Объекта, кроме права на приобретение в собственность квартиры, указанной в п.1.5. настоящего договора.

7.4. Право общей собственности Долящика на общее имущество введенного в эксплуатацию объекта возникает в силу ст.244 ГК РФ. Указанное общее имущество передается Застройщиком для дальнейшей эксплуатации и обслуживания Управляющей компании. Подписанием настоящего договора Долящик выражает свое согласие на указанную передачу.

7.5. Образовавшиеся в результате проведения Застройщиком комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства Объекта, затраты несет Застройщик, в том числе и путем завершения строительства Объекта за счет собственных средств.

7.6. Денежные средства и иные активы, оставшиеся в распоряжении Застройщика после завершения строительства Объекта, являются вознаграждением Застройщика за проведение им комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства и расходуются Застройщиком по его усмотрению.

7.7. Застройщик имеет право без согласия Долящика вносить незначительные изменения в проектную документацию, в том числе по перечню, включенному в Приложение №2 настоящего договора, не влияющие на общие конструктивные и технические характеристики и качество объекта.

7.8. Гарантийный срок для Объекта устанавливается договором и составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Условия о гарантийном сроке применяются при надлежащей эксплуатации и ремонте квартиры.

7.9. Долящик подтверждает, что на момент подписания настоящего договора он обладает полной дееспособностью, осознает суть договора и совершаемых действий по его заключению.

7.10. Подписывая настоящий договор, участник долевого строительства (Долящик) дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных.

Долящик дает свое согласие на передачу его персональных данных, предоставленных при заключении настоящего договора (в том числе указанных в нем) 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, сведения о детях, сведения о номере банковского счёта, сведения о номере, серии и дате выдачи документа, удостоверяющего личность, сведений о

приобретённых (приобретаемых) им помещениях (их адресе, местоположении, площади, характеристиках), цене их приобретения, и прочих представленных Дольщиком данных):

- юридическим лицам в целях осуществления управления многоквартирным домом после ввода домов эксплуатацию в соответствии с Жилищным кодексом РФ (Дольщик не возражает, что после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию его персональные данные будут переданы в жилищно-эксплуатационную организацию),

- юридическим лицам в целях оказания услуг в области информационных технологий (установки, наладки, ремонта, сервисного обслуживания программного обеспечения, хранения, защиты, передачи, шифрования персональных и прочих данных),

- юридическим лицам в целях оказания консультационных услуг;

- органам государственной власти и уполномоченному органу по контролю и надзору за долевым строительством в связи с любыми проверками и запросами, проводимыми указанными органами власти в пределах их полномочий и компетенции.

Дольщик подтверждает своё согласие на дальнейшую обработку указанными выше организациями своих персональных данных (включая их сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление и изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), блокирование, удаление, обезличивание и т.д.) в описанных выше целях.

Дольщик также дает свое согласие на использование своих контактных персональных данных в целях направления ему от Застройщика информации рекламного характера.

Срок действия настоящего согласия – 75 лет. Настоящее согласие может быть отозвано полностью или в части путём в соответствии с нормами действующего законодательства.

7.11. Настоящий договор подлежит государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.12. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. По одному экземпляру для сторон, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, четвертый - для Банка.

7.13. В случае изменения реквизитов, сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по настоящему договору. В случае не исполнения данного требования виновная сторона несет на себе риск последствий не получения любой корреспонденции, направленной добросовестной стороной.

7.14. Настоящий договор подписан с учетом Приложений являющихся неотъемлемой частью договора:

- приложение 1 – план этажа;

- приложение 2 – характеристика строящегося объекта.

8. Реквизиты сторон

Застройщик:

ООО «СМУ №12»

Юр.адрес: 420087, РТ, г.Казань,

ул.Родины, д.4, помещение 8

ИНН 1660269031

КПП 166001001

ОГРН 1161690087570

р/с 40702810018640002484

к/с 30101810422023601968

БИК 043601968

В ФИЛИАЛ №6318 ВТБ

(ПАО) г.Самара

Дольщик:

ФИО

гражданство _____,

место рождения: _____, пол
мужской/женский.

паспорт серия 0000 номер 00000000 выдан
00.00.0000 г., (кем) _____,

код подразделения 000-000

Зарегистрирован(а) по адресу: _____

Адрес для переписки: _____

Телефон: _____

E-mail: _____

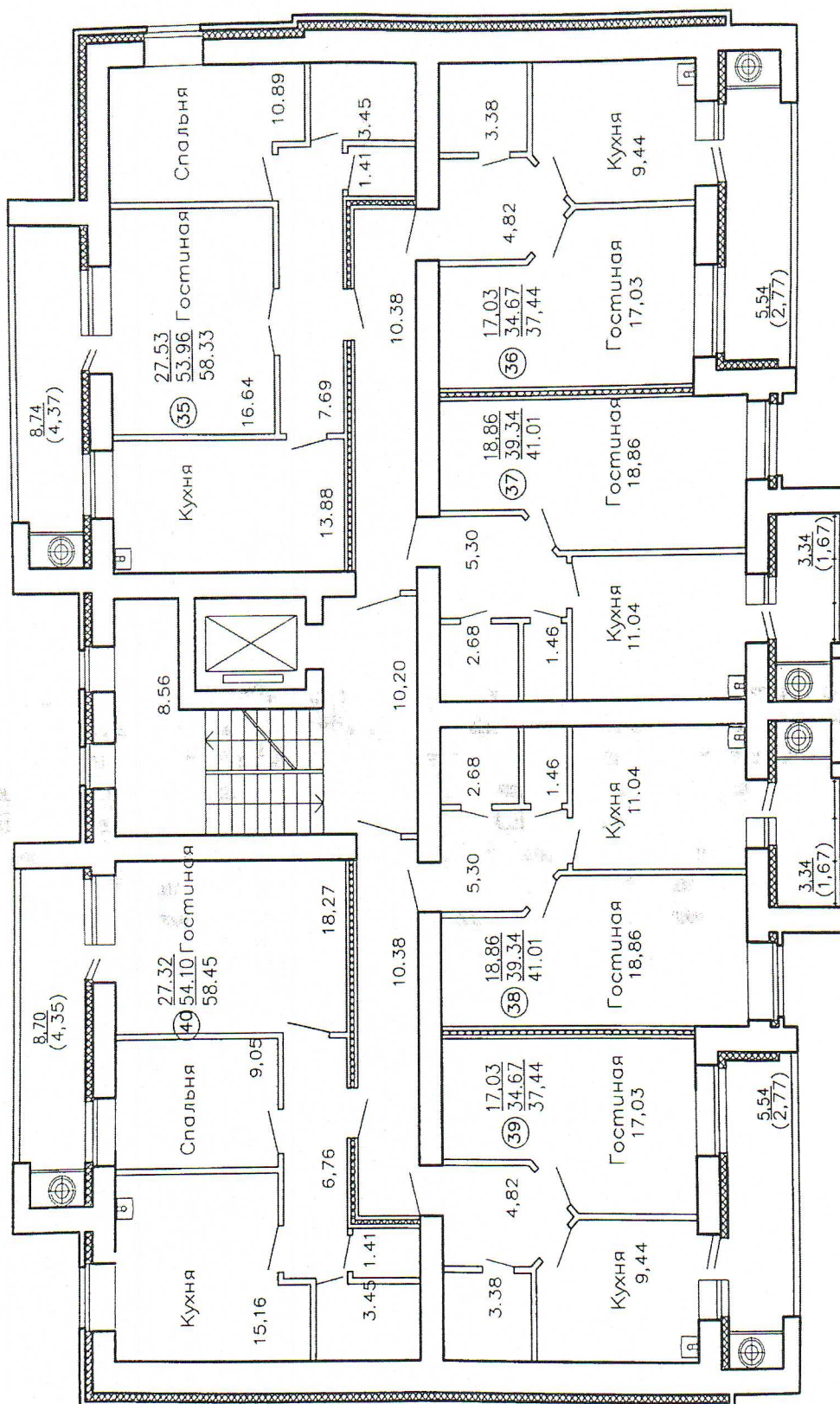
Директор _____ Р.М. Миндубаев

_____ ФИО

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве № __-Д
10-этажного 1-секционного 58-квартирного жилого дома
№3 по адресу: ул.Приволжская Кировского района г.Казани
от «__» _____ 2018 г.

ПЛАН ТИПОВОГО ЭТАЖА



Предмет договора обозначен на плане этажа.

Застройщик: ООО «СМУ №12»
Директор _____ Р.М. Миндубаев

Дольщик: _____ ФИО

Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве № ____-Д
10-этажного 1-секционного 58-квартирного жилого дома
№3 по адресу: ул.Приволжская Кировского района г.Казани
от «____» _____ 2018г.

Характеристика строящегося объекта

1. Многоквартирный жилой дом. Проект - индивидуальный, жилой дом – кирпичный.
- 1.1. Общая площадь многоквартирного дома – 3957,18 кв.м.
- 1.2. Количество этажей - 10 этажей;
- 1.3. Количество секций – 1 секция;
- 1.4. Количество квартир на лестничной площадке - 6 квартир.
2. Наружные стены многослойные – наружный слой из цветного лицевого силикатного кирпича на растворе М100 толщиной 120мм, внутренний несущий слой из силикатного кирпича на цементно-песчаном растворе марки М100 толщиной 510; 640 мм, средний слой – утеплитель из минераловатных плит, толщиной 140 мм.
3. Перегородки – внутриквартирные и в санузлах – из силикатного кирпича толщиной 120 мм; межквартирные стены – из силикатного кирпича, толщиной 250 мм с звукоизоляцией.
4. Плиты перекрытий, лестничные марши и площадки – сборные железобетонные.
5. Кровля – плоская, рулонный наплавляемый материал.
6. Класс энергоэффективности – «С»
7. Сейсмостойкость: Принятая конструктивная схема объекта капитального строительства обладает достаточной прочностью и устойчивостью.
8. Основные характеристики объекта долевого строительства:

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда (секции)	Проектная общая площадь, м ²	Количество комнат	Проектная площадь комнат		Проектная площадь помещений вспомогательного использования	
						Наименование комнат	Проектная площадь комнат, м ²	Наименование помещения	Проектная площадь, м ²
-	Жилое	-	-	-	-	-	-	-	-
								-	-
								-	-
								-	-
								-	-

9. Перечень работ выполняемых в квартире «Дольщика»:

9.1. Внутренняя отделка:

- внутриквартирные стены и межкомнатные перегородки – улучшенная штукатурка,
- полы в жилых комнатах, кухне, прихожей, коридоре - цементная стяжка, в санузлах - гидроизоляция и цементная стяжка;
- оконные блоки - ПВХ профили с однокамерным стеклопакетом;
- остекление балконов и лоджий – алюминиевый витраж с одинарным остеклением;
- входная дверь в квартиру – металлическая с врезным замком;
- двери летних помещений – ПВХ.

9.2. Инженерные сети согласно проекта и СНиП:

- внутренняя система отопления – горизонтальная с нижней разводкой, с использованием труб из сшитого полиэтилена. Нагревательные приборы – стальные панельные радиаторы с автоматическими терморегулирующими клапанами. Источником тепла является двухконтурный газовый котел, расположенный в кухнях каждой квартиры. Дымоудаление от газовых котлов предусмотрено через систему коллективных дымоходов;

- холодное водоснабжение - с разводкой сетей в помещении, с установкой расходомерных счетчиков (счетчики потребления холодной воды), без установки сантехнического оборудования, с установкой

запорной арматуры на стояках из полипропиленовых труб. Горячее водоснабжение – из полипропиленовых труб; от газовых котлов, установленных на кухне;

- канализация – стояк из полиэтиленовых труб с разводкой по помещениям, без установки сантехнического оборудования;

- электроснабжение - внутренняя разводка электропроводки под слоем штукатурки с установкой розеток, выключателей, клеммника, для подключения комнатных потолочных светильников, с установкой поквартирного счетчика учета потребления электроэнергии, с установкой квартирных электрических звонков;

- вентиляция – естественная с организованной вытяжкой, через каналы кухонь и санузлов с установкой в них регулируемых решеток. На кухнях двух последних этажей предусмотрена установка канальных вентиляторов. Приток – организованный, через оконные створки с фиксирующими устройствами. Удаляемый воздух поступает в теплый чердак, откуда удаляется через общую вытяжную шахту.

- внутреннее газооборудование – предусмотрена установка настенных газовых двухконтурных котлов с закрытой камерой сгорания. Для учета расхода газа в каждой кухне установлены бытовые газовые счетчики. Внутренний газопровод запроектирован из стальных водогазопроводных труб; с установкой бытовой газовой плиты;

- телеприем, радиофикация - коридорный стояк с установкой на кровле антенны и радиостойки, с вводом кабеля в квартиру в слое штукатурки;

- ЗПУ - коридорный стояк с проводкой кабеля под слоем штукатурки до квартиры, с установкой домофонов поквартирно;

- пожарная сигнализация – в помещениях квартир на потолке предусмотрена установка автономных пожарных дымовых оптико-электронных извещателей.

Застройщик:
ООО «СМУ №12»

Дольщик:

Директор _____ **Р.М. Миндубаев**

_____ **ФИО**