ДОГОВОР №000-4/Р
участия в долевом строительстве жилого дома № 4
(1 этап строительства. 4 пусковой комплекс) комплекса жилых домов и объектов инфраструктуры, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Родины.

г. Казань *«__» _____ 2017 г.*

***Общество с ограниченной ответственностью «ГРАНЬ ДЕВЕЛОПМЕНТ»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Волчковой Ольги Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и*

Гражданин _____ _____, 00.00.0000 года рождения, место рождения: _____, имеющий гражданство Российской Федерации, (паспорт Серия 00 00 №000000, выдан _____ 00.00.0000 года, зарегистрирован по адресу: _____, ИНН 00000000000000, действующий от собственного имени и в собственных интересах, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, (далее по тексту совместно именуемые «Стороны»), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

*1.1. По договору участия в долевом строительстве Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить **жилой дом №4 (1 этап строительства. 4 пусковой комплекс) комплекса жилых домов и объектов инфраструктуры, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Родины (далее по тексту «Объект»),** путем проведения комплекса мероприятий по организационному, финансовому, техническому и правовому обеспечению строительства Объекта, согласно проектной документации и передать Дольщику долю в Объекте, определенную п.1.5. Договора, после получения «Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию», а Дольщик обязуется оплатить ее стоимость в соответствии с условиями, определенными Главой 2 Договора и принять на условиях Договора. После приемки и ввода Объекта в эксплуатацию Объекту присваивается почтовый адрес. Плановый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – **1 квартал 2019 года.***

1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- *Разрешения на строительство № 16-RU16301000-582-2016 от 10.11.2016 года.*
- *Договора № 88-04/10-16 и от 20.10.2016г. купли-продажи земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства с кадастровым №16:50:060204:243, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский район, ул.Родины, площадью 52 944 квадратных метров, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.*

Существующие ограничения (обременения) права:

- залог права собственности земельного участка, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Родины, на основании договора купли-продажи недвижимого имущества №88-04/10-16 от 20.10.2016г.;

- земельный участок находится в залоге у Публичного акционерного общества «АКИБАНК», в соответствии с п.6.ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договорам об открытии кредитной линии с лимитом выдачи №31/17 от 28.06.2017 года (далее по тексту – «Кредитный

договор») и Договоров ипотеки №43-ДЗ-29/17 от 26.05.2017 года, №90-ДЗ-31/17 от 28.06.2017 года, №67-ДЗ-22/18 от 04.06.2018 года, предоставленных на строительство жилого дома. При этом от ПАО «АКИБАНК» в соответствии с п.2 ч.6 ст.13 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч.2 ст.15 ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч.8 ст.13 ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

1.3. Проектная декларация в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» размещена 12.11.2016г. на официальном сайте (http://gran-kazan.ru).

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

*1.5. После окончания строительства Объекта и получения Застройщиком «Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию» Дольщик обязуется при условии надлежащего и полного исполнения им своих обязательств по Договору, принять долю в Объекте – **0-комнатную квартиру**, расположенную **на 00 (_____) этаже 0 (_____) подъезда** Объекта, определенного п.1.1. Договора, имеющую **строительный номер 000(_____)** (далее по тексту «Квартира»), с последующей регистрацией права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ, в установленном действующим законодательством порядке в соответствии с ФЗ от 21.07.1997года № 122- ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними» (далее по тексту «ФЗ № 122-ФЗ от 21.07.1997 года») и ФЗ от 30.12.2004года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости…» (далее по тексту «ФЗ от 30.12.2004года № 214-ФЗ»).*

Номер подъезда	*Строительный № квартиры*	*Этаж*	*Кол-во комнат*	*Общая проектная площадь квартиры, м²*	*Жилая площадь квартиры, м²*
0	*000*	*00*	*0*	*00,00*	*00,00*

Характеристика Квартиры, приобретаемой Дольщиком, в рамках Договора, определяется в соответствии с Планом Квартиры (Приложение № 1), являющимся неотъемлемой частью Договора.

*Общая проектная площадь Квартиры, оплачиваемая Дольщиком в рамках Договора, на дату заключения Сторонами Договора составляет **00,00 (_____ целых _____ сотых)** квадратных метров.*

1.6. Заказчик осуществляет передачу Дольщику Квартиры в степени готовности, согласно Приложению №2, являющимся неотъемлемой частью Договора.

1.7. Застройщик сохраняет за собой право внести в Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, осуществить замену строительных материалов и оборудования, определенных в проектной документации, в том числе по перечню, включенному в Приложение №2 настоящего договора, не влияющие на общие и технические характеристики и качество объекта.

1.8. Застройщик в рамках предоставленных ему общих полномочий самостоятельно принимает решения по вопросам, касающимся настоящего договора, разрешение которых необходимо для строительства Объекта.

1.9. При заключении Договора Застройщик уведомляет Дольщика о возможной разнице в метраже оплачиваемой площади (согласно СНиП) и площади, фактически передаваемой Дольщику, с учетом изменений, связанных с корректировкой проектно – сметной документации в течение строительства Объекта и производством строительно – монтажных работ. При этом общая площадь Квартиры определяется как сумма площадей всех жилых и подсобных помещений, а также застекленных лоджий (с коэффициентом 0,5), балконов (с коэффициентом 0,3), застекленных веранд (с коэффициентом 1,0), с учетом незначительных отклонений от проекта в общей площади Квартиры в процессе строительства.

1.10. При увеличении общей площади Квартиры по сравнению с первоначальной проектной площадью более чем на 1,0 (Одну целую) квадратного метра, подтвержденной фактическими замерами ОТИ (техническим паспортом), Дольщик обязан в течение 30 (Тридцати) банковских дней после отправления Застройщиком письменного уведомления (заказного письма) об изменении площади, оплатить разницу в метраже по стоимости 1 (Одного) квадратного метра, сложившейся на день внесения последнего платежа Дольщика по Договору. Датой отправления уведомления считается дата, указанная в штампе почтового отделения об отправке. Неполучение Дольщиком уведомления по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления Застройщика и пр.) не освобождает Дольщика от обязанности по оплате разницы в площади.

1.11. При уменьшении общей площади Квартиры по сравнению с первоначальной площадью более, чем на 1,0 (Одну целую) квадратного метра, что подтверждается фактическими замерами ОТИ, Застройщик обязан в течение 30 (Тридцати) банковских дней после предъявления Дольщиком технического паспорта, которым подтверждается изменение площади, возвратить Дольщику излишне уплаченную сумму из расчета стоимости 1 (Одного) квадратного метра, сложившейся на день последнего платежа Дольщика по Договору.

1.12. Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание исходного земельного участка в соответствии с проектами планировки территорий и межевания, (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, за исключением участка, относящегося непосредственно к многоквартирному дому с прилегающей территорией, предназначенной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации жилого дома.

Стороны при необходимости обязуются оформить и подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, либо Протоколом собрания Дольщиков.

2. СУММА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

*2.1. Общая стоимость Договора ориентировочно составляет **0 000 000 (____ миллиона _____ тысяча _____)** рублей, и определяется исходя из стоимости 1(Одного) квадратного метра Квартиры, которая на дату заключения Договора Сторонами составляет **00 000 (_____ тысячи)** рублей и общей проектной площади Квартиры, определенной п. 1.5. Договора.*

2.2. Дольщик производит оплату стоимости Договора перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, внесением денежных средств иными способами, не запрещенными действующим законодательством РФ, в следующем порядке:

*2.2.1. Дольщик производит платеж в размере **00,00 (_____ целых _____ сотой)** % от общей стоимости Договора, определенной п. 2.1. Договора, что составляет **000***

000 (_____ тысяч) *рублей и на дату подписания Сторонами Договора ориентировочно соответствует* ***00,0 (_____целым _____ десятым)*** *квадратным метрам Квартиры за счет собственных денежных средств в течение* ***2 (Двух)*** *банковских дней с момента регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ.*

2.2.2 Оставшаяся сумма от общей стоимости Договора, определенной п. 2.1. Договора, составляет ***0 000 000 (_____ миллион _____ тысяча _____ пять)*** *рублей, что на дату подписания Сторонами Договора соответствует* ***00,00 (_____) целым _____ сотым)*** *квадратным метрам Квартиры оплачивается Дольщиком с использованием кредитных средств Банка _____, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____ далее «Банк» в течение* ***2 (Двух) дней с момента регистрации Договора*** *в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.*

В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости) от 16 июля 1998 года №102-ФЗ Квартира будет находиться в залоге у Банка с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, права Банка удостоверяются ***Закладной.***

Право требования Дольщика по Договору будет находиться в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора.

2.2.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, то есть, день фактического внесения очередного платежа Дольщиком, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до фактического исполнения обязательств по внесению платежа. При этом уплата неустойки не освобождает виновную сторону от исполнения обязательств по Договору.

2.3. Окончательная стоимость Договора определяется в соответствии с п.п. 1.9, 1.10, 1.11. Договора.

2.4. Застройщик вправе увеличить стоимость Договора, определенную п. 2.1. Договора, в случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежа в соответствии с условиями Договора, определенными п.2.2.1 и п.2.2.2 Договора, в одностороннем порядке без согласования с Дольщиком.

2.5. В случае неисполнения Дольщиком обязательств по оплате согласно п.п. 2.2, 2.2.1, 2.2.2 Договора Застройщик в одностороннем внесудебном порядке расторгает Договор. Застройщик в одностороннем порядке отказывается от исполнения настоящего Договора и снимает залог с права требования квартиры в случае неполучения денежных средств, указанных в п.2.2.2 настоящего Договора.

2.6. Цена настоящего договора определятся как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта в размере 93% от цены договора и сумм на оплату услуг Застройщика в размере 7% от цены настоящего Договора

2.7. Полученная Застройщиком экономия в виде разницы между договорной стоимостью и фактическими затратами на строительство Объекта с учетом стоимости строительства систем инженерно-технологического обеспечения, подключения инженерных сетей, объектов инфраструктуры и затрат на содержание Застройщика остается в распоряжении Застройщика, как дополнительное вознаграждение за реализацию инвестиционного проекта.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Права и обязанности Застройщика:

3.1.1. Выполнять функции Заказчика по строительству Объекта, в том числе осуществлять строительный контроль за строительством с привлечением третьей специализированной организации, а также производить финансирование всех затрат, необходимых для достижения конечных целей Договора.

3.1.2. После получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику Квартиру с чистовой отделкой по акту приема-передачи в течение двух месяцев, но не позднее ***30.06.2019 года*** *(за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства).*

3.1.3. В случае невозможности по обоснованным причинам закончить строительство в срок, Застройщик направляет Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Дольщику осуществляется в порядке, установленном п.4.2. Договора и действующим законодательством РФ.

3.1.4 Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в срок, согласно п.1.1. данного Договора.

3.1.5. Застройщик обязуется использовать денежные средства Дольщиков на покрытие следующих расходов:

а) подготовку Проектной декларации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение экспертизы Проектной документации и инженерных изысканий;

б) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также внесение платы за подключение Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

в) подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории;

г) строительство (создание) Объекта в соответствии с Проектной документацией, а также строительство и обеспечение функционирования инженерных и вспомогательных сооружений, обеспечивающих строительство и функционирование Объекта;

д) иные расходы, связанные со строительством, включая налоги, сборы и платежи, предусмотренные действующим Российским законодательством при осуществлении капитального строительства; расходы на строительство сопутствующих объектов, необходимых для эксплуатации Объекта;

е) содержание Земельного участка, в том числе уплата земельного налога;

ж) уплату кредитов и займов, а также процентов и комиссий по ним;

з) выплату вознаграждения за услуги по поиску и привлечению покупателей;

и) рекламную кампанию.

3.2. Права и обязанности Дольщика:

3.2.1. Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором стоимость Квартиры, в сроки, порядке и объеме, определенные п.п. 2.1., 2.2., 2.2.1., 2.2.2. Договора, и своевременно принять Квартиру, определенную п.1.5. Договора, по акту приема – передачи.

3.2.2. Дольщик обеспечивает своевременное финансирование строительства Квартиры в Объекте, указанном п. 1.1. Договора, в сроки и объеме, определенным Главой 2 Договора.

3.2.3. Дольщик перечисляет на расчетный счет Застройщика стоимость Квартиры в размере, порядке и сроки, установленные п. п. 2.1., 2.2., 2.2.1., 2.2.2. Договора.

3.2.4. Дольщик несет в полном объеме все расходы, связанные с инвентаризацией и регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Квартиры, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ.

3.2.5. С момента подписания акта приема-передачи квартиры Дольщик обязуется оплачивать:

- содержание и ремонт жилого помещения;

-услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- коммунальные услуги. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.
3.2.6. Дольщик обязуется присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывает все необходимые документы, связанные с выполнением условий Договора в течение 3(Трех) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о необходимости выполнения его (Дольщика) обязанностей в рамках Договора.
3.2.7. Дольщик обязуется принять Квартиру по акту приема - передачи в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Квартиры к передаче Дольщику.
3.2.8. Дольщик обязуется не вмешиваться в хозяйственную деятельность Застройщика.
3.2.9. Дольщик обязан в день подписания акта приема-передачи квартиры заключить договор с эксплуатирующей организацией и осуществлять эксплуатацию Квартиры в соответствии с действующими нормами и правилами, установленными Правительством РФ и Правительством РТ.
3.2.10. На уступку своих прав требований по Договору Дольщиком третьим лицам требуется обязательное письменное согласие Застройщика. В случае уступки своих прав требований по Договору третьим лицам Дольщик обязан предоставить Застройщику один экземпляр Договора переуступки права в пятидневный срок с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ. В противном случае, исполнение Застройщиком обязательств по передаче доли первоначальному Дольщику признается надлежащим исполнением обязательств в рамках Договора.

Уступка оформляется Застройщиком за дополнительную плату.

4. СРОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДОЛЬЩИКУ

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, указанную в п. 1.5. Договора по акту приема – передачи в срок ***до 30.06.2019 года,*** *при условии уплаты Дольщиком в полном объеме денежных средств, в соответствии с п.п. 2.1, 2.2, 2.2.1.,2.2.2. Договора, в том числе возникшей разницы в метраже Квартиры.*
4.2. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Дольщику осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ путем направления Дольщику заказного письма с уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручить Дольщику лично под расписку. При направлении уведомления заказным письмом датой отправления уведомления считается дата, указанная в штампе почтового отделения об отправке. Неполучение Дольщиком уведомления Застройщика по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления Застройщика и пр.) не освобождает Дольщика от обязанности по принятию Квартиры в сроки и порядке, определенные Договором.

В течение 10 (Десяти) дней после получения письменного уведомления Застройщика Дольщик должен дать письменный ответ на данное предложение. Отсутствие ответа расценивается, как согласие Дольщика с продлением срока окончания строительства.

В случае неполучения Дольщиком уведомления Застройщика (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления Застройщика и пр.) Дополнительное соглашение считается полученным и подписанным. Уведомление направлять по следующему адресу: _____.

4.3. Корреспонденция считается полученной надлежащим образом в день ее доставки, хотя адресат по этому адресу не находится или не проживает в следующих случаях:
1) адресат отказался от получения корреспонденции, и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или отправлением;
2) несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
3) корреспонденция не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя.
4) корреспонденция вручена уполномоченному лицу или представителю адресата;
5) имеются доказательства вручения корреспонденции нарочно под расписку или с подписанным уведомлением.
4.4. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру в Объекте, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации и действующему законодательству РФ.
5.2. Предельный гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта устанавливается в 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.
5.3. Предельный гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта устанавливается 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.
5.4. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока.
5.5. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, соответствия требованиям технических регламентов и проектной документации, техническим нормам и правилам, является «Заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации», выданного Инспекцией ГСН. В связи с этим Застройщик не принимает от Дольщика каких-либо претензий по отсутствию каких-либо объемов и видов работ, материалов, оборудования, комплектации и характеристик Квартиры в Акте приема-передачи, не предусмотренных в п. 1.6. настоящего Договора.
5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Обязательными условиями передачи Застройщиком Квартиры Дольщику по акту – приема является:

- *полная оплата Дольщиком всей стоимости Квартиры, в том числе возникшей разницы в метраже Квартиры, в соответствии с условиями Договора;*
- *полная оплата Дольщиком всех неустоек и пеней, предусмотренных Договором, в случае нарушения Дольщиком условий Договора;*
- *полная оплата Дольщиком суммы перерасчета стоимости Договора в соответствии с п.7.5. Договора.*

6.2. После завершения строительства и получения «Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта» Застройщик передает Дольщику Квартиру в Объекте при условии выполнения Дольщиком всех обязательств по Договору, посредством подписания двустороннего акта приема-передачи Квартиры.

6.3. Застройщик не менее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока ввода Объекта в эксплуатацию, определенного п.1.1. Договора, направляет сообщение о предстоящем завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче и последствиях бездействия Дольщика, предусмотренного 6.10., 6.11. Договора.

6.4. Площадь межквартирных лестничных площадок, лестницы, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Объекте оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства элементы Объекта, расположенные на указанном земельном участке, принадлежат Дольщику на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым им площадям, в соответствии со ст.290 Гражданского кодекса РФ и ст.36 Жилищного кодекса РФ. Передача указанного имущества по акту приема – передачи не производится.

6.5. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Дольщику по акту приема – передачи. При этом Стороны руководствуются положениями п. п.4., 6 ст. 8 ФЗ от 30.12.2004 года № 214- ФЗ.

6.6. До регистрации права собственности на Квартиру Дольщик обязуется:

- *не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, сноса стен и перегородок, несущих конструкций, установки решеток и остеклений, переустройства коммуникаций и прочее) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ- с инспекцией энергетического надзора (в случае нарушения Дольщиком данного условия, Дольщик несет риск всех неблагоприятных последствий, в том числе компенсирует стоимость работ по устранению последствий вследствие перестроек, произведенных им);*
- *в случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по вине Дольщика (в том числе при нанесении ущерба квартирам и помещениям других дольщиков), принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет.*

6.7. Право собственности на Квартиру, приобретаемую Дольщиком в рамках Договора, возникает у Дольщика с момента регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ, в установленном законом порядке в соответствии с ФЗ от 21.07.1997 года № 122 и ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

6.8. Дольщик самостоятельно осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру и несет все расходы, связанные с этим: оформляет за свой счет технический план, кадастровый паспорт, оплачивает государственную регистрацию права собственности после подписания акта приема – передачи Квартиры и т.п.

6.9. С момента подписания акта приема-передачи квартиры Дольщик самостоятельно несет расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и Доли в общем имуществе Объекта (включая содержание придомовой территории).

6.10. При уклонении Дольщиком от принятия Квартиры по акту приема – передачи или при отказе Дольщика от ее принятия, Застройщик вправе по истечению двух месяцев, со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта составить односторонний акт о передаче Квартиры в соответствии с п. 6 ст. 8 ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, при этом к Дольщику применяются санкции, предусмотренные п.7.5. Договора. Односторонний акт считается подписанным при соблюдении Застройщиком процедуры, согласно п.4.2. Договора. Риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления

обозначенного одностороннего акта. В связи с не подписанием акта приема-передачи квартиры к Дольщику переходят обязанности по внесению коммунальных платежей и осуществлению текущих расходов по содержанию Квартиры и Объекта в целом с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

6.11. Риск случайной гибели Квартиры считается перешедшим к Дольщику после подписания Сторонами Договора акта приема – передачи Квартиры (двухстороннего или одностороннего при уклонении Дольщика от подписания акта в соответствии с п. 6.ст.8 ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ).

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Под убытками понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).

7.4. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.5. В случае нарушения Дольщиком сроков принятия Квартиры по акту приема – передачи на него накладываются штрафные санкции в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ (далее по тексту «ЦБ РФ») от стоимости квартиры, за каждый день просрочки обязательств до фактического исполнения обязательств. При этом уплата неустойки не освобождает виновную сторону от фактического исполнения обязательств по Договору.

7.6. В случае просрочки Дольщиком обязательств по Договору в части платежей Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, возвратив фактически внесенные Дольщиком денежные средства.

7.7. В случае нарушения Дольщиком условий п.6.6. Договора, Дольщик несет полную юридическую ответственность за риск неблагоприятных последствий вследствие нарушения условий п.6.6. Договора, в том числе: полностью возмещает ущерб, причиненный третьим лицам по требованию Застройщика, и уплачивает Застройщику штраф в размере 50 (Пятидесяти)% от стоимости этих работ в течение 30 (Тридцати) дней с даты получения требования об устранении нарушений.

7.8. Стороны пришли к соглашению, что Договор заключен ими в соответствии со ст. 421, ст. 429 Гражданского кодекса РФ и ФЗ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ. Нормы Закона РФ № 2300-1 от 07 февраля 1992 года «О защите прав потребителей» к возникшим в рамках Договора правоотношениям применяться не будут, если иное не предусмотрено законодательством РФ.

8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

8.1. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации и прекращается:

- *исполнением Сторонами всех обязательств по Договору;*
- *соглашением Сторон;*

- *Дольщиком в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ;*
- *Застройщиком в одностороннем порядке в случае несоблюдения Дольщиком обязательств по оплате Квартиры в соответствии с Главой 2 Договора. В этом случае, денежные средства, внесенные ранее Дольщиком в оплату по Договору, возвращаются Дольщику в течение 30 (Тридцати) дней с момента направления письменного извещения о расторжении Договора, за вычетом неустойки в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки исполнения обязательства.*

8.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны установили, что условия Договора применяются и к их отношениям, возникшим после подписания, но до государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ.

8.3. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, Застройщик обязан вернуть денежные средства, указанные в п.2.2.2, оплаченные за счет кредитных средств, предоставленных Банком, и перечислить в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты расторжения Договора, фактически полученную Застройщиком денежную сумму, указанную в п.2.2.2 на счет вышеуказанного Банка.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Сторона не могла ни предвидеть, не предотвратить разумными мерами. В случае неполучения Стороной уведомления по причинам, не зависящим от уведомителя (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления второй Стороны и прочие обстоятельства, не зависящие от уведомителя), обязанности уведомителя считаются надлежаще исполненными.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

10.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается: договором №_____ страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от _____ года.

10.2. Вышеуказанный способ обеспечения обеспечивает исполнение следующих обязательств Застройщика по Договору:

10.2.1. Возврат денежных средств, внесенных Дольщиком в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ и (или) Договором;

10.2.2. В случае истечения срока действия Договора №_____ страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от _____ года – до передачи Дольщику Объекта долевого строительства по Договору, Застройщик обязан уведомить об этом Дольщика не позднее, чем за 1 (один) месяц до даты прекращения страхования гражданской ответственности Застройщика. При этом Застройщик обязан заключить другой договор страхования гражданской ответственности Застройщика, отдельный Договор (Полис) страхования – в течение 30 (тридцати) дней с даты прекращения страхования гражданской ответственности Застройщика.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность полученных по Договору сведений.
11.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ, Застройщик и Дольщик осуществляют совместно.
11.3. Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ.
11.4. В случае изменения каких – либо сведений или реквизитов, Сторона, у которой произошли изменения, обязана в течение 10 (Десяти) календарных дней уведомить об этом в письменной форме другую Сторону.
11.5. Настоящий договор подписан с учетом Приложений, являющихся неотъемлемой частью Договора.

Приложение №1 – план этажа;
Приложение №2 – характеристика строящегося объекта.

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:	*Дольщик:*
Общество с ограниченной ответственностью «ГРАНЬ ДЕВЕЛОПМЕНТ» *ИНН 1660188671 КПП 166001001* *420087, г. Казань, ул. Родины, д. 20 Б, строение АБК-4, помещение 6,* *р/с 40702810662000036147* *в ПАО «Сбербанк» г.Казань* *к/с 30101810600000000603* *БИК 049205603* *тел. 267-93-22, 267-93-34 (факс)* *_____ О.В. Волчкова* *м.п.*	*_____* *Паспорт: Серия 00 00 Номер000000* *Выдан: _____* *_____ 00.00.0000 года,* *код подразделения:000-000,* *зарегистрирован: _____,* *_____* *ИНН 0000000000000* *_____*

Приложение №1 *к Договору №000-4/Р участия в долевом строительстве жилого дома № 4 (1 этап строительства. 4 пусковой комплекс) комплекса жилых домов и объектов инфраструктуры, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Родины от «__»_____201_ г.*

Квартира, финансируемая «Дольщиком» обозначена на плане.
0 подъезд, 0 этаж, квартира №000.

ПЛАН ЭТАЖА

Застройщик: _____ О.В. Волчкова *Дольщик_____*

м. п.

Приложение №2 *к Договору №000-4/Р участия в долевом строительстве жилого дома № 4 (1 этап строительства. 4 пусковой комплекс) комплекса жилых домов и объектов инфраструктуры, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Родины от «__» _____201_ г.*

Характеристика строящегося объекта

1. Многоквартирный жилой дом. Проект - индивидуальный, жилой дом –кирпичный.
1.1. Общая площадь многоквартирного дома – 12596,19 кв.м.
1.2. Количество этажей – 9 этажей;
1.3. Количество секций – 5 секций;
1.4. Количество квартир на лестничной площадке – 4,6 квартир.
2. Наружные стены многослойные – до третьего этажа, наружный слой из цветного лицевого силикатного кирпича на растворе М100 толщиной 120 мм, внутренний несущий слой из силикатного кирпича на цементно-песчаном растворе марки М100 толщиной 510 мм, средний слой – утеплитель из минераловатных плит, толщиной 120 мм. С третьего по девятый этажи, наружный слой навесной вентилируемый фасад, средний слой – утеплитель из минераловатных плит, толщиной 140 мм, внутренний несущий слой из силикатного кирпича на цементно-песчаном растворе марки М100 толщиной 510 мм
3. Перегородки – внутриквартирные – из силикатного кирпича толщиной 120 мм, в санузлах из керамического кирпича толщиной 120 мм; межквартирные стены – из силикатного кирпича, толщиной 250 мм со звукоизоляцией.
4. Плиты перекрытий, лестничные марши и площадки – сборные железобетонные.
5. Кровля – рулонный наплавляемый материал.
6. Класс энергоэффективности – «В»
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, м²*	*Количество комнат*	*Проектная площадь комнат*		*Проектная площадь помещений вспомогательного использования*	
						Наименование комнат	*Проектная площадь комнат, м²*	*Наименование помещения*	*Проектная площадь, м²*
	Жилое					*Гостиная*		*Прихожая*	
								Кухня	
								Санузел	
								Балкон остекленный	

9. Перечень работ выполняемых в квартире «Дольщика»:

9.1. Внутренняя отделка:

- внутриквартирные стены и межкомнатные перегородки – гипсовая штукатурка, стены в жилых комнатах, прихожей, коридорах, кухне – оклейка обоями, стены санузла – керамическая плитка;

полы в жилых комнатах, кухне, прихожей, коридоре - цементная стяжка, напольное покрытие – линолеум, отделка пластиковым плинтусом, в санузлах - гидроизоляция и цементная стяжка, напольное покрытие из керамической плитки;

- потолок – натяжной, матовый белого цвета во всех помещениях;

- оконные блоки - ПВХ профили с двухкамерным стеклопакетом;

- остекление балконов и лоджий – алюминиевый витраж с одинарным остеклением;

- входная дверь в квартиру – металлическая с врезным замком;

- межкомнатные двери – деревянные;

- 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 терморегулирующими клапанами. Источником тепла является индивидуальный тепловой пункт в доме.

- холодное водоснабжение - с разводкой сетей в помещении, с установкой расходомерных счетчиков (счетчики потребления холодной и горячей воды), с установкой сантехнического оборудования, с установкой запорной арматуры на стояках из полипропиленовых труб. Горячее водоснабжение – из полипропиленовых труб;

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

- электроснабжение - внутренняя разводка электропроводки под слоем штукатурки с установкой розеток, выключателей, с установкой поквартирного счетчика учета потребления электроэнергии в поэтажных щитах, с установкой квартирных электрических звонков; установка электророзеток для электроплит;

- вентиляция – естественная с организованной вытяжкой, через каналы кухонь и санузлов с установкой в них 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.

- телеприем, - коридорный стояк с вводом кабеля в квартиру в слое штукатурки;

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

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

Застройщик: _____ О.В. Волчкова *Дольщик_____*

м.п.