

Договор № ____ - __
участия в долевом строительстве
__ квартирного жилого дома _____
в г. Иннополис Верхнеуслонского муниципального района
Республики Татарстан

г. Иннополис

__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЗИОН», зарегистрированное 21 апреля 2014 года за основным государственным регистрационным номером 1141690029876, расположенное по адресу: 420021, г. Казань, ул. Каюма Насыри, д. 5, офис 102, в лице Директора Тухватуллина Азата Анасовича, действующего на основании Устава, именуемое далее **«Застройщик»**, с одной стороны, и

__, зарегистрированный по адресу: __, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве 4-х квартирного жилого дома (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 Застройщик обязуется в срок своими силами или с привлечением других лиц, построить (создать) , *расположенный на земельном участке с кадастровым номером 16:15:041001:138* по адресу: г. Иннополис Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан, (далее по тексту – Дом), и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства Квартиру, указанную в пункте 1.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность вышеуказанную Квартиру.

1.2 Объектом долевого строительства является **квартира № __** (далее по тексту – Квартира), назначение: жилое, кол-во комнат: __, общая проектная площадь (по СНИП 2.08.01-89*): __ кв. м., общая площадь (по ЖК РФ ст. 15 п. 5): __ кв. м., в том числе жилая: __ кв. м., холл: __ кв. м., с/у: __ кв. м., ванная: __ кв. м., кухня: __ кв. м., спальня: __ кв. м., спальня: __ кв. м. в __-х этажном жилом доме, общей площадью __ кв. м., фундамент – железобетонная плита, наружные стены - керамический кирпич с утеплением, материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные плиты, кровля – плоская мембранная, утепленная, по сборному железобетонному покрытию, класс энергоэффективности: В (высокий), класс сейсмостойкости: объект располагается в зоне интенсивности землетрясений, равной 6 баллам по шкале Рихтера, согласно СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах» дополнительных расчетов и выполнения защитных мероприятий не требуется. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию, квартира со строительным № __, будет соответствовать квартире № __.

Проектная площадь определяется как сумма площадей всех отапливаемых помещений с коэффициентом 1,0, остекленных не отапливаемых лоджий и балконов - с коэффициентом 0,5, открытых террас и веранд - с коэффициентом 0,3.

Расположение Квартиры указано штриховкой на плане создаваемого Дома, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1 к настоящему договору).

Почтовый адрес Квартиры, ее характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Дома и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, и окончательно указываются в передаточном акте или ином документе о передаче Квартиры. При этом общая площадь Квартиры уточняется по данным технической инвентаризации, проводимой уполномоченным органом, с учетом Жилищного кодекса РФ.

1.3 Согласованный Сторонами уровень внутренней отделки Квартиры, осуществляемый за счет денежных средств Участника долевого строительства, указан в соответствующем

перечне работ, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 2 к настоящему договору).

1.4 Застройщик гарантирует что право требования на последующее получение Квартиры в собственность не обременено залогом, не является предметом судебных разбирательств и предметом требований третьих лиц, под арестом не состоит.

Застройщик гарантирует, что отвечает требованиям действующего законодательства и вправе привлекать денежные средства граждан для строительства (создания) Дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникает право собственности на Квартиру.

2. Сроки передачи квартиры и завершения строительства

2.1 Строительство Дома и ввод его в эксплуатацию будут завершены в срок до _ г. в черновой отделке и в срок до _ г. в чистовой отделке.

2.2 Застройщик обязуется передать Квартиру Участнику долевого строительства по акту приема-передачи с черновой отделкой в срок до _ г. и в срок до _ года с чистовой отделкой.

2.3 В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства вправе начислить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (далее - ЦБ РФ), действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора, указанной п. 3.1 настоящего договора, за каждый день просрочки.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1 Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Квартиры, является твердой и составляет _ рублей 00 копеек, из расчета стоимости одного квадратного метра проектной площади равной _ (_____) тысяч рублей.

3.2 Проектная площадь определяется как сумма площадей всех отапливаемых помещений с коэффициентом 1,0, остекленных не отапливаемых лоджий и балконов - с коэффициентом 0,5, открытых террас и веранд - с коэффициентом 0,3.

3.3 В случае неисполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены договора, указанной в пункте 3.1 настоящего договора, Застройщик имеет право на одностороннее расторжение настоящего договора в соответствии действующим законодательством в течение 3 (трех) банковских дней с момента подписания акта о невозможности выполнения условий по договору.

3.4 Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Объекта долевого строительства :

Стоимость Объекта долевого строительства оплачивается за счёт собственных денежных средств Участника долевого строительства путем перечисления в безналичной форме денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего Договора, не позднее 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора.

3.5 При оформлении Квартиры в собственность Участника долевого строительства, общая площадь квартиры определяется на основании замеров Бюро технической инвентаризации (далее - БТИ) с использованием величин, взятых при фактических замерах. При этом возможна разница в квадратных метрах общей проектной площади, определяемой согласно СНиП, и площади, оформляемой в собственность Участника долевого строительства согласно методике, применяемой БТИ.

Цена Договора может быть изменена после его заключения по соглашению Сторон в следующих случаях:

- при увеличении общей площади квартиры более чем на 1 (Один) кв. метр от проектной площади по СНиП, подтвержденной документами и фактическими замерами БТИ. При этом Участник долевого строительства обязан не позднее 14 дней со дня уведомления его Застройщиком оплатить разницу площадей по стоимости одного квадратного метра, сложившейся на день его последнего платежа по настоящему Договору.

- при уменьшении общей площади квартиры более чем на 1 (Один) кв. метра от проектной площади по СНиП, подтвержденной документами и фактическими замерами БТИ. При этом Застройщик обязан в течение 14 дней со дня получения кадастрового паспорта квартиры возвратить Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму за разницу площадей из расчёта стоимости одного квадратного метра, сложившейся на день последнего платежа Участника долевого строительства по настоящему Договору.

4. Гарантийный срок на Дом (и Квартиру в нем)

4.1 Гарантийный срок на Дом (и Квартиру в нем) составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода в эксплуатацию Дома (получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию).

4.2 Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Дома (и Квартиры в нем) при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5. Передача Квартиры

5.1 Строительство Дома (и Квартиры в нем) считается законченным в день получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Исполнение обязательств Застройщика осуществляется на основании Договора № ГОЗ-85-05__/17 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенного 03.05.2017 года между Застройщиком и ООО «Страховая компания «Респект».

5.2 Риск случайной гибели или случайного повреждения, бремя содержания Квартиры до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи. С момента подписания акта приема-передачи Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры, переданной ему по указанному акту.

5.3 Обязательным условием передачи Квартиры Участнику долевого строительства является полная оплата ее цены, установленной настоящим Договором, в сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора и/или дополнительными соглашениями Сторон.

5.4 Передача Квартиры осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

5.5 После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, Застройщик обязан передать Квартиру не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором. При этом, при согласии сторон, допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

5.6 Участник долевого строительства, получивший письменное сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с настоящим Договором и готовности Квартиры к передаче, обязан принять ее в течение пяти рабочих дней со дня получения указанного письменного сообщения и представленного на подпись акта приема-передачи.

5.7 Помещения Дома, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, принадлежат Долящику на праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади переданной ему Квартиры (ст. 36, 37 Жилищного кодекса РФ). Дополнительной передачи указанных объектов по передаточному акту не требуется.

5.8 Участник долевого строительства имеет право владеть, пользоваться, распоряжаться

Объектами и своей долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в ___ квартирном доме как собственник с момента регистрации права собственности на Квартиру в соответствующем регистрирующем органе.

5.9 Оформление документов для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру по соглашению Сторон может осуществлять Застройщик, при этом расходы оплаты государственной пошлины по регистрации права собственности Квартиры возлагается на Участника долевого строительства.

6. Права и обязанности Сторон

6.1 Права и обязанности Застройщика:

6.1.1 Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства Дома только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования и (или) размещения проектной декларации и государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства Объекта.

Застройщик обязан использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, исключительно для создания Дома (и Квартиры в нем) в соответствии с проектной документацией.

6.1.2 Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру не позднее срока, предусмотренного настоящим договором или дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6.1.3 Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренными условиями настоящего договора.

6.1.4 Застройщик обязан осуществить:

- организацию разработки, согласования и утверждение полного комплекта проектной и нормативной документации Дома и инженерных коммуникаций;
- ведение всех финансовых, производственных, хозяйственных и иных дел, направленных на достижение цели настоящего договора;
- контроль и надзор за ходом и качеством строительно-монтажных работ при строительстве Дома, контроль исполнения проекта;
- подготовку и оформление документов, предъявляемых по окончании строительства в органы государственного надзора;
- организацию сдачи законченного строительством Дома государственной комиссии и оформление акта Госкомиссии;

6.1.5 Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

6.1.6 Застройщик имеет право привлекать третьих лиц для достижения целей настоящего Договора.

6.2 Права и обязанности Участника долевого строительства:

6.2.1 Участник долевого строительства обязуется оплатить свою долю в строительстве Объекта долевого строительства, составляющую ___ кв. м. в общем размере проектной площади, на условиях раздела 3 настоящего Договора.

6.2.2 До подписания акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Дома (и Квартиры в нем) требованиям, указанным в п. 6.1.3 настоящего Договора.

6.2.3 В случае, если Дом (и Квартира в нем) построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в п. 6.1.3 настоящего Договора обязательных требований, приведшим к ухудшению качества такого Дома (и Квартиры в нем), или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству Дома (и Квартиры в нем) или не

устранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого старательства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

6.2.4 После принятия Квартиры от Застройщика, в соответствии с Жилищным кодексом РФ участвовать в управлении Домом путем выбора способа управления Домом на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (управление управляющей организацией и т.д.), а также путем заключения и исполнении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией (либо договора о содержании и ремонте общего имущества Дома с поставщиками услуг и работ, либо членства в товариществе собственников жилья).

После принятия Квартиры от Застройщика, самостоятельно, своевременно и за свой счет нести все расходы, связанные с содержанием Квартиры, включая общее имущество собственников помещений в Доме (начиная с момента приемки Квартиры по передаточному акту или иному документу до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, и в дальнейшем), в объеме счетов на оплату коммунальных услуг и услуг по содержанию Квартиры, выставляемых управляющей организацией или иными соответствующими организациями.

6.2.5 Участник долевого строительства вправе получать информацию о проекте строительства и о Застройщике в соответствии с законодательством.

6.2.6 Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в установленный Договором срок;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 6.1.4 настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству Дома (и Квартиры в нем);
- в иных, установленных федеральным законом или Договором, случаях.

6.2.7 Проведение по инициативе Участника долевого строительства переустройства и перепланировки квартиры, указанной в настоящем Договоре, может осуществляться только на основании документации, разработанной проектной организацией и согласованной с Застройщиком и автором проекта. В случае аварий на внутренних сетях по причине нарушения требований настоящего пункта по вине Участника долевого строительства, в том числе нанесения ущерба квартирам других дольщиков и помещениям общего пользования, Участник долевого строительства обязан принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет.

6.2.8 После оформления права собственности на квартиру и в течение всего срока эксплуатации Дома (и Квартиры в нем) Участник долевого строительства не имеет права менять архитектурное решение фасада и несущие элементы конструкции Дома (и Квартиры в нем).

6.3 Стороны осуществляют иные права и несут иные обязанности, установленные настоящим Договором и действующим законодательством.

7. Срок действия Договора, порядок его изменения и прекращения:

7.1 Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в соответствии с законодательством.

7.2 Договор вступает в силу со дня подписания его Сторонами и оплаты Участником долевого строительства на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора, и прекращается с передачей Участнику долевого строительства Квартиры путем подписания акта приема-передачи.

7.3 Любое изменение и/или дополнение настоящего Договора возможно только по согласованию сторон, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке и на условиях, предусмотренных

законодательством.

В случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, при условии оплаты Участником долевого строительства второй части денежного взноса, указанного в п.3.2.2 Договора за счет кредитных средств, предоставленных ПАО Сбербанк (далее по тексту «Банк»), Участник долевого строительства поручают Застройщику в своих интересах, перечислить в срок, предусмотренный законом о долевом участии, с даты расторжения Договора фактически полученную Застройщиком сумму второй части денежного взноса на счет Дополнительного офиса № ---- ПАО Сбербанк по следующим реквизитам: № в-ч_ БИК __, ИНН ____, с указанием в назначении платежа «В счет исполнения гр. -----обязательств по кредитному договору № ---- от «----» ----- 2016г., ссудный счет № -----.

7.5 Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, исключительно с письменного согласия Застройщика.

В противном случае исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры первоначальному Участнику долевого строительства признается надлежащим исполнением обязательств.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента ввода Дома в эксплуатацию и подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

7.6 Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

7.7 В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, спор передается на рассмотрение в суд общей юрисдикции для разрешения в соответствии с действующим законодательством.

7.8 Обо всех изменениях платежных, почтовых и иных реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга немедленно (в течение трех рабочих дней).

7.9 Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Застройщика, второй передается Участнику долевого строительства и третий экземпляр - в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Исполнение обязательств по Договору

8.1 Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

8.2 Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

9. Государственная регистрация

9.1 Настоящий Договор и (или) уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2 Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и ФЗ 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».

Государственная регистрация возникновения права собственности на Дом (и Квартиры в нем) одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

10. Ответственность за нарушение обязательств по Договору

10.1 При нарушении Участником долевого строительства сроков, предусмотренных п. 3.4 настоящего договора выплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. При этом выплата штрафа по настоящему пункту не освобождает Участника долевого строительства от исполнения обязательств предусмотренные условиями настоящего договора.

10.2 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения иных обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные законодательством и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

11. Освобождение от ответственности

11.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если они явились следствием обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующими уполномоченными органами.

11.2 Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 90 дней, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

11.3 На отношения Сторон, вытекающие из настоящего Договора, положения п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации не распространяются

12. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

ООО «ЗИОН»

Юридический адрес: город Казань, ул. Каюма Насыри,
дом 5, офис 102

Почтовый адрес: 420074, город Казань, ул. Петербургская,
дом 52, а/я 29

ОГРН 1141690029876

ИНН/КПП 1658155421/165501001

р/сч 40702810745510000247 в ОАО «Ак Барс» Банк

БИК 049205805

к/сч 3010180000000000805

Директор _____ А. А. Тухватуллин