

ДОГОВОР № Д4-354-2/80

участия в долевом строительстве жилого комплекса
по ул. Тэцевская Авиастроительного района г. Казани

г. Казань

«09» июля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Казанские окна», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Хуснутдинова Эмиля Наилевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ: Фахретдинов Азат Ильдузович, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ.

1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок площадью 30 137 кв. м, адрес (местонахождение) земельного участка: Республики Татарстан (Татарстан), г. Казань, Авиастроительный район, ул. Тэцевская, кадастровый (или условный) номер: 16:50:210301:5662. Застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке жилого комплекса по ул.Тэцевская Авиастроительного района г. Казани на основании выданного Исполнительным комитетом Муниципального образования города Казани Разрешения на строительство № 16-RU16301000-1365-2018 от «29» июня 2018 года.
2. Участник долевого строительства - юридическое лицо либо гражданин Российской Федерации, который вносит Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного жилого дома на условиях настоящего Договора и у которого в связи с этим возникает право собственности на Объект долевого строительства.
3. Проектная декларация - документ, в котором содержится информация о Застройщике и о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

Проектная декларация в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 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» от 22.11.2018 размещена <http://yarkiy-kvartal.ru>.

1.4. Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома №4 с нежилыми помещениями на 1-м этаже по ул. Тэцевской Авиастроительного района г. Казани.

Параметры Объекта долевого строительства:

№ жил. о дома	№ блок-секции	Строительный № квартиры	Кол-во комнат	Общая проектная площадь с учетом неотапливаемых помещений с понижающим коэффициентом, кв.м.	Общая проектная площадь (без учета летних помещений, согласно ст.15 ЖК РФ), кв.м.	Жилая площадь квартиры, кв.м.	Этаж
Д4	2	80	1	25,4	25,4	9,2	6

Характеристика Объекта долевого строительства определяется в соответствии с Планом-выкопировкой поэтажного плана (Приложение №1), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5 Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства никому не продан, не заложен, в споре, под арестом или под запрещением не состоит, третьи лица прав на него не имеют, а также гарантирует, что им не будет в период действия настоящего Договора заключено иных договоров (соглашений), предусматривающих право иных лиц на получение от Застройщика Объект долевого строительства.

2.

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом №4 с нежилыми помещениями на 1-м этаже по ул. Тэцевской Авиастроительного района г. Казани (далее именуемый «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Объект в соответствии с проектной документацией имеет следующие основные характеристики:

- Вид: многоквартирный жилой дом;
- Назначение: жилое с офисными помещениями на 1 этаже;
- Количество этажей: 9 (с учетом подвала);
- Общая площадь: 32 649,75 кв. м. (по проекту)
- Материал наружных стен:

Навесной вентилируемый фасад всего здания с утеплителем толщиной 150 мм;

Навесной фасад из профилированного листа С8 за витражным остеклением лоджий и балконов

Керамзитобетонный блок СБЧЩ на растворе М100 с армированием кладочной сеткой каждые 3 ряда - 200 мм.

- Поэтажные перекрытия: монолит
- Каркас: монолит
- Класс энергоэффективности по проекту: В++ (Повышенный);
- 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.

2.2. Плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта: «31» декабря 2020 года. Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства: «31» декабря 2020 года.

2.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта или иного документа о передаче одного из объектов долевого строительства, входящих в состав Объекта.

2.4. Застройщик в рамках предоставленных ему общих полномочий самостоятельно принимает решения по вопросам, касающимся настоящего Договора, разрешение которых необходимо для строительства жилого дома.

5. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и/или новые участники долевого строительства.

6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

3.

ЦЕНА ДОГОВОРА.

1. Цена договора на момент заключения настоящего Договора составляет **1 901 943 (Один миллион девятьсот одна тысяча девятьсот сорок три) рубля 00 копеек** и определяется как произведение цены 1 (Одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства и общей площади Объекта долевого строительства с учетом неотопливаемых помещений с понижающим коэффициентом. Указанная сумма является фиксированной, за исключением случаев, предусмотренных в п.п.3.4, 3.5, 3.7 настоящего Договора.

Цена настоящего Договора определяется в Договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, на оплату расходов, связанных с заключением договора, а также на уплату процентов по привлеченным денежным средствам и на оплату услуг Застройщика. Стоимость оплаты услуг Застройщика не может превышать 5% от цены Договора. 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 обеспечению строительства.

3.2. Стоимость 1 кв. метра общей площади Объекта долевого строительства на момент заключения договора составляет **74879,65 (Семьдесят четыре тысячи восемьсот семьдесят девять) рублей 65 копеек**.

3.3. Участник обязуется уплатить цену Договора, указанную в п.3.1 настоящего Договора, путем перечисления денежных средств в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика не позднее 3 (Три) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора долевого участия.

3.4. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства, подтвержденного фактическими замерами специализированной организации, более чем на 1 кв.м. по сравнению с проектной площадью производится перерасчет денежных средств. Застройщик обязан в течение 10 (Десять) рабочих дней после получения письменного заявления Участника долевого строительства с указанием банковских реквизитов по настоящему Договору возратить Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму из расчета стоимости 1 кв.м., указанной в п.3.2 настоящего Договора. Фактическая площадь и цена Договора указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства по Договору.

3.5. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства, подтвержденного фактическими замерами специализированной организации, более чем на 1 кв.м. по сравнению с проектной площадью производится перерасчет денежных средств. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (Десять) рабочих дней после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору оплатить Застройщику разницу стоимости в площади из расчета стоимости 1 кв.м., указанной в п.3.2 настоящего Договора. Фактическая площадь и цена Договора указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства по Договору.

3.6. В случае допущения Участником долевого строительства просрочки оплаты разницы стоимости Объекта долевого строительства в площади, указанной в п. 3.5 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

3.7. При условии выполнения Участником долевого строительства п.3.3 настоящего Договора стоимость 1 кв. м. Объекта долевого строительства, указанной в п.3.2, является фиксированной.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Застройщик обязуется:

1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.
2. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.
3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату своих услуг при строительстве (создании) Объекта в соответствии с проектной декларацией.
4. Выполнить работы по осуществлению строительства Объекта в качестве Заказчика, т.е. силами сторонних организаций (подрядчиков) в соответствии с технической документацией и утвержденной сметой, а также осуществить все связанные со строительством действия, в том числе обеспечить:
 - заключение договоров строительного подряда, поставки, перевозок, услуг и иных гражданско-правовых договоров, необходимых для строительства Объекта;
 - разработку, согласование и утверждение в установленном порядке проектно-сметной документации, а также иных документов на право строительства Объекта.

При строительстве Объекта качество выполняемых работ должно соответствовать строительным нормам и правилам, техническим и иным требованиям, установленным действующим законодательством. Качество используемых в строительстве материалов должно соответствовать требованиям ГОСТов.

5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

6. Известить Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в течение 10 дней с момента получения этого разрешения.

4.1.7. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, указанный в п. 2.2 настоящего Договора.

4.1.8. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление с предложением об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. В течение 5 дней после получения уведомления Участник долевого строительства, либо его уполномоченный представитель должен явиться к Застройщику для подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Неявка Участника долевого строительства в установленный настоящим пунктом срок приравнивается к согласию Участника долевого строительства с продлением срока завершения строительства, но только при условии наличия у Застройщика документов, подтверждающих получение Участником долевого строительства указанного уведомления. Неполучение Участником долевого строительства уведомления по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления Застройщика и др.) также является согласием Участника долевого строительства с продлением срока завершения строительства.

4.1.9. Срок окончания строительства также может быть перенесен без дополнительного согласования с Участником долевого участия в случае задержки платежей и нарушения Участником долевого строительства раздела 3 настоящего договора, а также в случае, если строительство Объекта полностью завершено и Объект полностью готов к эксплуатации, но по тем или иным причинам, не зависящим от Застройщика, разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта не получено.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, без дополнительного согласования Сторонами.

4.1.10. После окончания строительства Объекта, получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Застройщик передает Участнику долевого строительства, при условии выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Объект долевого строительства с черновой отделкой, включающей в себя:

- а) Полы: стяжка в квартире, монолитная плита на балконе (при наличии);
- б) Стены: гипсовая штукатурка; стены из ППП без штукатурки;
- в) Потолки: монолитная плита;
- г) Установка окон ПВХ;
- д) Установка алюминиевых витражей на лоджиях и/или балконах (в случае наличия балконов/лоджий);
- е) Металлическая входная дверь;
- ж) Внутренняя разводка коммуникаций:
 - ввод в квартиру водопровода холодного и горячего водоснабжения;
 - отопление с установкой радиаторов;
 - электричество без электрофурнитуры (установка только розеток и выключателей);
- з) Установка счетчиков воды, электроэнергии и тепла.

Перегородки, обозначенные в Планах-выкопировке поэтажного плана (Приложение №1) к настоящему договору пунктирными линиями, Застройщиком не возводятся. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях функционального зонирования помещений.

Описание объекта долевого строительства в Приложении №1 к настоящему Договору является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

11. Содействовать процессу создания товарищества собственников жилья.

4.1.12. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. В течение 5(пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего Договора Участник обязуется совместно с представителем Застройщика зарегистрировать настоящий Договор в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. В случае неисполнения настоящего пункта или иного уклонения Участником от регистрации Договора, настоящий Договор считается не заключенным.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно сообщить об этом Застройщику в письменном виде не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента обнаружения.

4.2.4. "Участник долевого строительства обязан нести все расходы по содержанию квартиры и общего имущества в многоквартирном доме, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта, предусмотренного п. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ

"Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", вне зависимости от наличия или отсутствия у участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на квартиру".

4.2.5. В случае передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до регистрации права собственности на нее, Участник долевого строительства обязуется:

- не производить никаких перестроек в Объекте долевого строительства и в Объекте (перепланировок, сноса стен и перегородок, установка решеток и остекления, переустройство коммуникаций и прочее);
- в случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по вине Участника долевого строительства - принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет.

4.2.6. Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику расходы, связанные с инвентаризацией Объекта.

4.2.7. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права, в установленном действующим законодательством порядке. Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке, а также понести в полном объеме и за свой счет все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора.

4.2.8. Право собственности на общее имущество многоквартирного дома, в состав которого входит и земельный участок под домом, у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу приобретения права собственности на жилое помещение в данном многоквартирном доме.

4.2.9. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора, указанной в п.3.1, за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник долевого строительства обязуется уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор в письменном виде, не позднее 5 (Пять) рабочих дней до планируемой даты их внесения с отправлением уведомления Банку.

4.3. Стороны обязуются без задержки визировать (утверждать) всю необходимую документацию (проекты, чертежи и т.п.), которая должна пройти подобного рода процедуру в связи с особенностью цели настоящего Договора или которая должна быть согласована Сторонами в силу настоящего Договора, иных соглашений или нормативных актов.

4.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписанием Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.6. Незначительные недостатки Объекта долевого строительства, которые не делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, и недостатки Объекта долевого строительства, устранение которых в силу климатических и иных природных условий возможно только в определенный период или время года, не являются препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания им Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В акте приема-передачи Объекта долевого строительства должны быть указаны недостатки, которые Застройщик обязуется устранить в оговоренный Сторонами срок.

4.7. Стороны обязаны информировать друг друга об изменении своих адресов и реквизитов, предусмотренных настоящим Договором, в письменной форме в течение 10 дней с момента изменения адреса и реквизитов.

5. ПРАВА СТОРОН.

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Без согласия Участника внести в Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект в целом будет отвечать требованиям проектной документации. При этом заключения дополнительного соглашения не требуется.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им передаточного акта либо составления иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.

ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям настоящего Договора либо, при отсутствии или неполноте условий настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

В этом случае Застройщик принимает решение об удовлетворении или отказе в удовлетворении требования о ненадлежащем качестве Объекта долевого строительства и устраняет недостатки в течение 4 (четырёх) месяцев с даты получения такого требования, но не позднее даты истечения гарантийного срока.

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

7.

ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по подписываемому Сторонами передаточному акту в срок, указанный в п. 2.2 настоящего Договора (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства).

7.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семь) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.5. Предназначенные для обслуживания более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи; ограждающие несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и предназначенное для обслуживания более одного помещения, прилегающие территории в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и для его использования, будут находиться в соответствии со ст. 290 ГК РФ в общей долевой собственности Участников долевого строительства пропорционально занимаемым ими площадям жилого дома и не подлежат отчуждению отдельно от прав собственности домовладельцев на помещение. Дополнительной передачи по Акту приема-передачи со стороны Застройщика таких объектов не требуется.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Переход риска случайной гибели Объекта долевого строительства к Участнику долевого строительства считается перешедшим только при условии наличия у Застройщика документов, подтверждающих получение Участником долевого строительства уведомления, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с отметкой об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу.

7.7. Стороны определили, что с момента передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства, Объект свободен от залоговых обязательств и обременений, возникших до момента передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п.6 ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ.

8.1. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств, то есть неисполнение раздела 3 настоящего договора и систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, если они предусмотрены

договором, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для расторжения Договора Застройщиком в одностороннем порядке. В этом случае Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления сообщения в письменной форме Участнику долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено под расписку Участнику долевого строительства лично либо его уполномоченному представителю. Договор считается расторгнутым только при условии наличия у Застройщика документов, подтверждающих получение Участником долевого строительства указанного сообщения, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с отметкой об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу.

9. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН.

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, но не позднее 2 (Двух) месяцев до окончания строительства. При этом сумма денежных средств, внесенная Участником долевого строительства к моменту расторжения договора, возвращается Застройщиком в течение 3-х календарных месяцев с даты расторжения договора без индексации.

10. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ.

1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной уплаты им Застройщику цены договора, письменного уведомления Застройщика и получения письменного согласия Застройщика на уступку.

2. В случае неуплаты либо неполной уплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга Участника долевого строительства на нового Участника долевого строительства. Переход прав требований по Договору вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством, при этом расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства либо новый Участник долевого строительства.

3. Стороны установили запрет на уступку любых прав требований по настоящему Договору третьим лицам, являющимся юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, за исключением уступки права требования Объекта долевого строительства, осуществляемого с письменного согласия Застройщика.

4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора, указанной в п.3.1, за счет кредитных средств, предоставленных Банком, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Банка. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены договора.

6. Не допускается уступка требования об уплате сумм неустойки, штрафа, иных санкций, начисляемых в связи с нарушением обязательства, в том числе подлежащих выплате в будущем, отдельно от основного требования, указанного в п. 2.1 настоящего Договора.

7. Новый Участник долевого строительства обязан в трехдневный срок с момента государственной регистрации Договора уступки предоставить Застройщику один экземпляр Договора уступки со всеми необходимыми отметками регистрирующего органа. В случае непредставления или несвоевременного предоставления Договора уступки Застройщику новый Участник долевого строительства обязан заплатить Застройщику штраф в размере 5 000 рублей, а также штрафную неустойку в размере 100 (сто) рублей за каждый день просрочки.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 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» и действующим законодательством РФ.

2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей (если они предусмотрены договором), то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца, является основанием для расторжения Договора Застройщиком в одностороннем порядке.

3. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором, обеспечиваются обязательными отчислениями (взносами) Застройщика в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» в порядке и на условиях, определенных Федеральным законом Российской Федерации от 29.07.2017 № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали эти обстоятельства или последствия, вызванные такими обстоятельствами.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

13.1. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает своё согласие на обработку и (или) организацию обработки Застройщиком, своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством.

13.2. Перечень персональных данных, передаваемых Застройщику на обработку:

- фамилия, имя, отчество;
- дата рождения;
- паспортные данные;
- контактный телефон (домашний, сотовый, рабочий);
- фактический адрес проживания;
- адрес регистрации;
- прочие.

3. Настоящее согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных дано на совершение следующих действий с персональными данными: любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. При этом, под автоматизированной обработкой персональных данных понимается обработка персональных данных с помощью средств вычислительной техники; под распространением персональных данных - действия, направленные на раскрытие персональных данных неопределенному кругу лиц; под предоставлением персональных данных - действия, направленные на раскрытие персональных данных определенному лицу или определенному кругу лиц; под блокированием персональных данных - временное прекращение обработки персональных данных (за исключением случаев, если обработка необходима для уточнения персональных данных); под уничтожением персональных данных - действия, в результате которых становится невозможным восстановить содержание персональных данных в информационной системе персональных данных и (или) в результате которых уничтожаются материальные носители персональных данных.

13.4. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику и иным лицам, получившим на основании указанного в настоящем пункте Договора согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных доступ к персональным данным Участника долевого строительства, на раскрытие третьим лицам и распространение персональных данным Участника долевого строительства.

13.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на включение его персональных данных в общедоступные источники.

13.6. Настоящее согласие на обработку персональных данных дано без ограничения срока действия. Участник долевого строительства вправе отозвать свое согласие не ранее прекращения действия настоящего Договора путем направления письменного уведомления Заказчика, согласие будет считаться отзыванным с момента получения Заказчиком уведомления об отзыве согласия.

13.7. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что настоящее согласие на обработку персональных данных является конкретным, информированным и сознательным.

13.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что права (в целях обеспечения защиты персональных данных), а также ответственность за предоставление ложных сведений о себе, ему разъяснены и известны.

13.9 Участник путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на нижеследующее:

- Застройщиком могут быть внесены изменения в границы земельного участка с кадастровым номером 16:50:210301:5662, способами, предусмотренными действующим законодательством, в том числе путем изменения градостроительного плана земельного участка;

- разделение земельного участка и/или выдел из земельного участка с кадастровым номером 16:50:210301:5662, участка необходимого для эксплуатации иных объектов (ТП, 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;

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

- в жилом комплексе реализуется концепция «двор без машин», в соответствии с которой ограничивается проезд транспортных средств на внутреннюю придомовую территорию комплекса. Участник долевого строительства дает свое согласие на реализацию данной концепцией, в том числе на оплату услуг по техническому обслуживанию оборудования (шлагбаума) и охране придомовой территории.

10. В качестве подписи Участника долевого строительства, подтверждающей указанное в настоящем разделе Договора согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных, выступает подпись Участника долевого строительства, проставленная в разделе 15 настоящего Договора («Адреса и реквизиты сторон»).

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

14.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются Федеральным законом от 30 декабря 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» и действующим в РФ законодательством.

14.2. 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.

14.3. Стороны установили обязательный досудебный порядок урегулирования разногласий. Срок для ответа на досудебную претензию составляет 30 (тридцать) календарных дней.

14.4. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, споры рассматриваются исключительно в судах общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

14.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.6. Все сообщения (уведомления) по настоящему Договору должны быть совершены в письменном виде и направлены почтовым отправлением заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Сторонами адресу либо вручено уполномоченному представителю Стороны под расписку. Сообщения, совершенные в письменном виде и направленные по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, но не полученные Сторонами по причинам, не зависящим от Сторон (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления другой Стороны и пр.), расцениваются как доставленные и Стороны считаются надлежаще извещенными данным сообщением (уведомлением).

14.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией от 22.11.2018 года со всеми имеющимися на дату подписания настоящего Договора изменениями и дополнениями к ней, информацией о Застройщике и Объекте.

8. Настоящий договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один для органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик
ООО «Казанские окна»
420021, г.Казань, ул.Г.Тукая, д.64, офис 9А
ОГРН 1071690041500,
ИНН 1655140321, КПП 165501001
р/сч № 40702810962000036216 в Доп.
офисе №8610/0777 «Сбербанка России» г.
Казань,
БИК 049205603,
кор. счет № 30101810600000000603

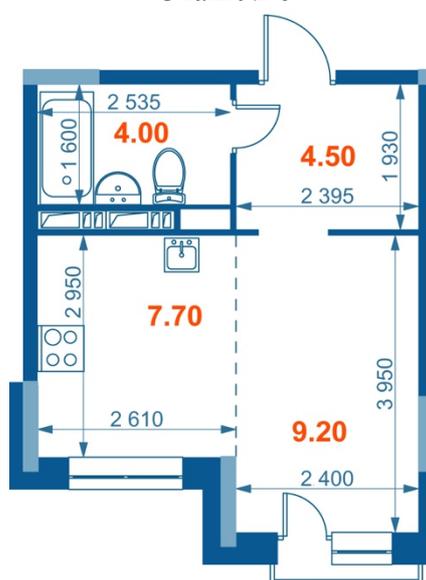
Участник долевого строительства
Фахретдинов Азат Ильдузович,
_____/А.И.Фахретдинов/

Директор

----- /
Э.Н.Хуснутдинов/

Приложение №1
к договору № Д4-354-2/80
от «09» июля 2019 г.
участия в долевом строительстве
жилого комплекса по ул. Тэцевская
Авиастроительного района г. Казани

ПЛАН
Выкопировка поэтажного плана Объекта долевого строительства № 80
Блок-секция № 2
Этаж № 6



ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
ООО «Казанские окна»
Директор

Участник долевого строительства:

_____/Э.Н.Хуснутдинов/

_____/А.И.Фахретдинов/