

**ДОГОВОР № Л1-\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

город Казань

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Арт-Строй»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице исполнительного директора Самилова Эдуарда Николаевича, действующего на основании доверенности (бланк серии 16 АА № 2364557), удостоверенной Хатамтаевой Натальей Азатовной, вр. и. о. нотариуса Мальченковой Евгении Николаевны, нотариусом нотариального округа г. Казани Республики Татарстан 06.08.2014г., зарегистрированной в реестре за № 7-Д-1762, с одной стороны, и **гражданин РФ** \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по месту жительства: г. Казань, ул. А. Еники, д. 17, кв. 53, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, в дальнейшем именуемые совместно «**Стороны**», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Термины и определения, использованные в тексте Договора

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Арт-Строй», обладающее на праве собственности земельным участком с кадастровым номером 16:50:000000:11099, общей площадью 41 443 кв.м, расположенном по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Отрадная, принадлежащем ООО «Арт-Строй» на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 28.01.2015г. № 22083, о чём «13» февраля 2015г. в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 16-16/001-16/047/001/2015-2527/2 и выдано свидетельство о государственной регистрации серия АА № 609523 от «27» января 2016г.

Право **Застройщика** на строительство *Многоквартирного жилого дома* подтверждается разрешением на выполнение строительно-монтажных работ № 16-RU16301000-436-2016, выданным «07» сентября 2016г. Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани со сроком действия до «31» января 2019г.

Информация о строительстве *Многоквартирного жилого дома* и проектной декларации размещена **Застройщиком** на сайте: **WWW.ARTSTROI-KZN.RU**.

Земельный участок, на котором осуществляется строительство *Многоквартирного жилого дома*, находится в залоге у ООО КБЭР «Банк Казани» по договору о залоге недвижимости (последующий залог) от 07.06.2016г. От ООО КБЭР «Банк Казани» 07.10.2016г. получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества: земельного участка с кадастровым номером: 16:50:000000:11099, общей площадью 41 443 кв.м, расположенного по адресу: г. Казань, Советский район, ул. Отрадная, находящегося в залоге у ООО КБЭР «Банк Казани» по договору о залоге недвижимости (последующий залог) от 07.06.2016г., в соответствии с частью 2 статьи 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», а также на прекращение права залога на объекты долевого строительства строящегося 25-этажного 335-квартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и 2-х уровневый пристроенным подземным паркингом (1-ая очередь) жилого комплекса «Легенда» по ул. Отрадная г. Казани, в случае, предусмотренном частью 8 статьи 13 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.2. **Участник** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее долевое финансирование строительства *Многоквартирного жилого дома* в части строительства Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.1. настоящего Договора.

1.3. **Многоквартирный жилой дом** – 25-ти этажный 1-но подъездный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и пристроенным 2-х-уровневым подземным паркингом, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Отрадная жилого комплекса «Легенда» (1-ая очередь строительства). Указанный адрес *Многоквартирного жилого дома* является строительным адресом строящегося дома. После приемки и ввода *Многоквартирного жилого дома* в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес. Копия генплана (в масштабе М1:500) с указанием местоположения *Многоквартирного жилого дома*, отмеченного штриховкой по границам наружных несущих конструкций, является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

**Многоквартирный жилой дом имеет следующие характеристики:**

Этажность: 25 этажей, в т.ч.:

- жилых этажей: 24;

- нежилых этажей с размещением офисных и торговых помещений: 1.

Количество этажей с учетом подвального технического этажа: 26.

- общий строительный объем: 97632,22 м<sup>3</sup> в т.ч. выше отм. 0.000: 95197,50 м<sup>3</sup>;  
ниже отм. 0.000: 2434,72 м<sup>3</sup>.

- общая площадь здания (в т.ч. подвал): 29258,43 м<sup>2</sup>.

- площадь подвального этажа: 1 167,44 м<sup>2</sup>;

- общая площадь квартир (без летних помещений): 19 558,32 м<sup>2</sup>;

- общая площадь квартир (с летними помещениями): 20 129,85 м<sup>2</sup>;

- площадь мест общего пользования (коридоров, тамбуров, тамбур-шлюзов, лифтовых холлов, лестничных клеток, переходов, КУИ/санузла, колясочных общего пользования, электрощитовой, консьержа, технического помещения, подвала, водомерного узла/насосной, узла связи, чердака, машинного отделения лифтов): 7 538,95 м<sup>2</sup>;

- площадь встроенных нежилых помещений первого этажа: 748,28 м<sup>2</sup>;

- площадь индивидуальных колясочных: 261,03 м<sup>2</sup>

Конструктивные решения:

- фундамент – сваи забивные железобетонные, фундаментная плита монолитная железобетонная;

- каркас здания – монолитный железобетон;

- балки перекрытия – монолитные железобетонные;

- наружные стены (стенные заполнения каркаса выше отм. 0.000) – кладка из керамического полуторного кирпича марки М125 с устройством навесной вентилируемой фасадной системы с отделкой керамогранитными плитами;

- внутренние межкомнатные стены – пазогребневая гипсовая плита;

- остекление лоджий – алюминиевый профиль с одинарным стеклом;

- окна – пластиковые (ПВХ) с двухкамерным стеклопакетом;

- кровля – плоская эксплуатируемая с покрытием из рулонных материалов.

Пассажирский лифт «Отис» г/п 1000 кг. – 3 шт.

Лифт для перевозки пожарных подразделений «Отис» г/п 1000 кг – 1шт.

Класс энергоэффективности – А+

Класс сейсмостойкости – II класс.

1.4. **Объект долевого строительства** – 1 (одно) жилое помещение *Многоквартирного жилого дома*, подлежащее передаче **Участнику** после получения **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию *Многоквартирного жилого дома* и поименованное в ст. 3 настоящего Договора.

1.5. **Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь *Объекта долевого строительства*, определяемая Сторонами при заключении настоящего Договора на основании чертежей рабочего проекта. Общая проектная площадь *Объекта долевого строительства* определяется как сумма площадей всех помещений *Объекта долевого строительства*, включая площади комнат, коридора, кухни, санузла, бытовки и пр., а также площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5. Площадь коммуникационных шахт и стояков систем жизнеобеспечения, предусмотренных рабочим проектом, в общую проектную площадь *Объекта долевого строительства* не входит. Общая проектная площадь *Объекта долевого строительства* является основанием для расчётов Сторон по настоящему Договору.

1.6. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь жилого помещения, фактически передаваемая **Участнику** в натуре по Акту приема-передачи *Объекта долевого строительства* после получения разрешения на ввод в эксплуатацию *Многоквартирного жилого дома*, определяемая в порядке, установленном ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации – т.е. без учёта площади балконов и лоджий. Общая площадь *Объекта долевого строительства* указывается в Акте приема-передачи *Объекта долевого строительства* для государственной регистрации права собственности **Участника** и не является основанием для расчётов Сторон по настоящему Договору.

## 2. Предмет договора

2.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением третьих лиц построить *Многоквартирный жилой дом* и, после получения разрешения Исполнительного комитета Муниципального образования города Казани на ввод *Многоквартирного жилого дома* в эксплуатацию, передать **Участнику** соответствующий *Объект долевого строительства*, при условии его полной оплаты **Участником**, а **Участник** обязуется уплатить **Застройщику** обусловленную настоящим Договором цену в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять *Объект долевого строительства* при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию *Многоквартирного жилого дома*.

## 3. Объект долевого строительства

3.1. *Объектом долевого строительства* является 1 (одно) жилое помещение *Многоквартирного жилого дома*, а именно – \_\_\_-х (\_\_\_) комнатная изолированная квартира № \_\_ *Многоквартирного жилого дома* общей проектной площадью \_\_\_ (\_\_\_\_) кв.м., общей площадью согласно ст. 15 ЖК \_\_\_ (\_\_\_\_) кв.м., жилой площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м, расположенная на \_\_\_ (\_\_\_\_) этаже *Многоквартирного жилого дома*. Согласно проектной документации, площадь гостиной составляет \_\_\_ (\_\_\_\_) кв.м, площадь спальни составляет \_\_\_ (\_\_\_\_) кв.м, площадь кухни составляет \_\_\_ (\_\_\_\_) кв.м, площадь коридора составляет \_\_\_ (\_\_\_\_) кв.м, площадь санузла составляет \_\_\_ (\_\_\_\_) кв.м, площадь лоджии составляет \_\_\_ (\_\_\_\_) кв.м.

3.2. План \_\_\_ (\_\_\_\_) этажа с указанием планировки, общей проектной площади, общей площади согласно ст. 15 ЖК РФ, жилой площади и номера *Объекта долевого строительства*, поименованного в п. 3.1. настоящего Договора, а также площадей всех комнат и помещений вспомогательного назначения, а также лоджий является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 2).

3.3. *Объект долевого строительства*, указанный в п. 3.1. настоящего Договора, передаётся **Застройщиком** **Участнику** в черновой отделке, включающей выполнение следующих видов строительно-монтажных и отделочных работ:

- наружные конструкции (наружные стены) – железобетонный монолитный каркас с заполнением из керамического полуторного кирпича марки М-125, с устройством со стороны фасада здания навесной вентилируемой фасадной системы с отделкой керамогранитными плитами (отделка стен, выходящих на лоджии – штукатурка по сетке и покраска);
- поэтажные перекрытия – железобетонный монолит;
- обустройство оконных проёмов в наружных несущих конструкциях помещений: пластиковое окно с тройным остеклением;
- внутренние межквартирные перегородки: из керамического полуторного кирпича марки М-125 (оштукатуренные);
- внутриквартирные перегородки: из пазогребневой плиты;
- пол: цементно-песчаная стяжка;
- лоджии: алюминиевый профиль с остеклением в одно стекло;
- обеспеченность коммуникациями: подводка воды, тепла, электричества;

- внутренняя разводка водопровода горячего и холодного водоснабжения: до первой запорной арматуры с установкой счетчика (без установки сантехнического оборудования);
- внутренняя разводка отопления: полная с установкой стальных конвекторов;
- внутренняя разводка канализационного стояка: с установкой тройника, без установки сантехнического оборудования;
- внутренняя разводка электроэнергии: с установкой арматуры на конечных точках (без установки выключателя и розетки);
- входные двери в квартиры: металлические.

Остальные отделочные и иные работы в жилом помещении, а также установка сантехнического оборудования и его стоимость не входят в цену настоящего Договора и производятся **Участником** по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи *Объекта долевого строительства*, в соответствии с п. 5.1. настоящего Договора.

3.4. **Застройщик** вправе заменить строительные материалы, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства *Многokвартирный жилой дом* в целом будет отвечать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям.

#### 4. Цена договора

4.1. Стоимость строительства 1 (одного) квадратного метра *Общей проектной площади Объекта долевого строительства* на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**. При этом, Стороны согласны, что общая стоимость строительства *Объекта долевого строительства* является фиксированной и в случае удорожания строительства *Многokвартирного жилого дома* вследствие изменения рыночной конъюнктуры, изменения стоимости строительных материалов и работ/услуг подрядных и иных организаций и пр., **Застройщик** не вправе ее изменить.

4.2. Общая стоимость строительства *Объекта долевого строительства* составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**.

4.3. Цена Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_\_\_\_ **копеек** определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) *Объекта долевого строительства* и денежных средств на оплату услуг **Застройщика** в размере 7 % от суммы общей стоимости *Общей проектной площади Объекта долевого строительства*.

4.4. Для строительства *Объекта долевого строительства*, а именно: \_\_\_-х (\_\_\_) комнатной изолированной квартиры № \_\_ *Многokвартирного жилого дома* общей проектной площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., общей площадью согласно ст. 15 ЖК \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., жилой площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м, расположенной на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже *Многokвартирного жилого дома*, указанного в п. 3.1. настоящего Договора, **Участник** обязуется уплатить **Застройщику** цену Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, что соответствует \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м. *Объекта долевого строительства*.

При расчётах по настоящему Договору Стороны не учитывают площадь общего имущества *Объекта долевого строительства*.

4.5. **Участник** уплачивает **Застройщику** цену Договора, указанную в п. 4.2. настоящего Договора, путём внесения денежных средств на расчётный счёт **Застройщика** № 40702810900010000918 в ООО «КБЭР «Банк Казани» г. Казань единовременным 100% платежом, в течении 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

4.6. В случае, если **Участник** допустит просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца от срока, установленного п. 4.5. настоящего Договора, **Застройщик** вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке. При этом, **Застройщик** обязан направить **Участнику** предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого

требования. При неисполнении **Участником** такого требования и при наличии у **Застройщика** сведений о получении **Участником** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **Участника** от его получения или в связи с отсутствием **Участника** по указанному им почтовому адресу, **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора путем направления **Участнику** уведомления о таком отказе заказным письмом с описью вложения, но не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме **Участнику** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления **Застройщиком** **Участнику** уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

4.7. Окончательная цена Договора определяется по данным технической инвентаризации, проводимой уполномоченным органом после получения **Застройщиком** разрешения на ввод *Многоквартирного жилого дома* в эксплуатацию. Окончательные расчёты осуществляются Сторонами в порядке, предусмотренном п.п. 4.8.1., 4.8.2. настоящего Договора. Расчёты по доплате *Общей проектной площади Объекта долевого строительства* в части увеличенной цены Договора осуществляются в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня направления **Участнику** уведомления **Застройщика** о необходимости исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом.

4.8. Цена Договора, указанная в п. 4.2. настоящего Договора, может быть увеличена (уменьшена) в случае, если *Общая проектная площадь Объекта долевого строительства*, определённая органом кадастрового учёта (технической инвентаризации), будет больше (меньше) *Общей проектной площади Объекта долевого строительства*, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, при наступлении следующих обстоятельств и в следующем порядке:

4.8.1. В случае, если по данным технической инвентаризации, проводимой после получения разрешения на ввод в эксплуатацию *Многоквартирного жилого дома*, *Общая проектная площадь Объекта долевого строительства* (с лоджиями) превысит более, чем на 1 кв.м *Общую проектную площадь Объекта долевого строительства*, установленную п. 3.1. настоящего Договора, **Застройщик** сообщает об этом **Участнику** письменным уведомлением по адресу, указанному в ст.10 настоящего Договора, а **Участник** обязуется дополнительно уплатить **Застройщику** разницу между фактически уплаченной и окончательной ценой Договора. При этом Стороны применяют стоимость 1 (одного) квадратного метра *Общей проектной площади Объекта долевого участия*, установленной в локальных нормативных актах (приказах) **Застройщика**, действующих на день окончательных расчётов. Расчёты по неоплаченной *Общей проектной площади Объекта долевого строительства* осуществляются в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня направления **Участнику** уведомления **Застройщика** о необходимости исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом.

4.8.2. В случае, если по данным технической инвентаризации, проводимой после получения разрешения на ввод в эксплуатацию *Многоквартирного жилого дома*, *общая проектная площадь Объекта долевого строительства* (с лоджиями) уменьшится более, чем на 1 кв.м от *Общей проектной площади Объекта долевого участия*, установленной п. 3.1. настоящего Договора, **Застройщик** сообщает об этом **Участнику** письменным уведомлением по адресу, указанному в ст. 10 настоящего Договора, и обязуется вернуть **Участнику** разницу между фактически уплаченной и окончательной ценой Договора. При этом Стороны применяют стоимость 1 (одного) квадратного метра *Общей проектной площади Объекта долевого строительства*, установленной в п. 4.1. настоящего Договора.

## **5. Срок и порядок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства**

5.1. Передача *Объекта долевого строительства* осуществляется в течение 5 (пяти) месяцев с даты выдачи **Застройщику** Исполнительным комитетом Муниципального образования города Казани разрешения на ввод *Многоквартирного жилого дома* в эксплуатацию.

Планируемый срок получения разрешения на ввод *Многоквартирного жилого дома* в эксплуатацию – «31» декабря 2018г.

**Застройщик** обязан передать **Участнику** *Объект долевого строительства* в срок не позднее «31» мая 2019 года.

5.2. Стороны устанавливают сроки начала и окончания сроков передачи *Объекта долевого строительства* **Участнику**:

5.2.1. Начало – «1» марта 2019 года;

5.2.2. Окончание – «31» мая 2019 года.

5.3. Для подписания Акта, не менее, чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока приема-передачи *Объекта долевого строительства*, указанного в п. 5.2.1. настоящего Договора, **Застройщик** уведомляет **Участника** о завершении строительства *Многоквартирного жилого дома* и о необходимости явки **Участника** для осуществления приема-передачи *Объекта долевого строительства* путём составления и подписания Акта, а также о времени и месте приема-передачи *Объекта долевого строительства*, путём направления **Участнику** письменного сообщения по адресу, указанному в ст. 10 настоящего Договора либо вручить его лично **Участнику** под роспись.

5.4. При передаче *Объекта долевого строительства* **Застройщик** и **Участник** подписывают двухсторонний акт приема-передачи *Объекта долевого строительства* (далее по тексту настоящего Договора - Акт), в котором подлежит отражению информация: о дате подписания Акта; о месте составления Акта; о сторонах, подписавших Акт; о передаваемом *Объекте долевого строительства*; о наличии (отсутствии) претензий по качеству *Объекта долевого строительства*. Также в передаточном Акте Стороны отдельно указывают фактическую общую площадь *Объекта долевого строительства* согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ и общую площадь *Объекта долевого строительства* согласно проектной документации (с лоджиями и балконами). Указанная Сторонами в передаточном Акте фактическая общая площадь *Объекта долевого участия* является основанием только для государственной регистрации права собственности **Участника** на *Объект долевого строительства*, и не является основанием для расчётов Сторон.

5.5. В случае, если строительство *Многоквартирного жилого дома* не может быть завершено в указанный в п. 5.1. настоящего Договора срок, **Застройщик** не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику** соответствующую информацию о переносе срока на новую дату и предложение (оферту) об изменении условий Договора. В этом случае предусмотренный настоящим Договором срок передачи *Объекта долевого строительства* **Участнику** считается изменённым: если **Участник** в течение 2 месяцев акцептует направленное предложение (направит **Застройщику** письменное уведомление о согласии в переносе срока передачи *Объекта долевого строительства*) либо между Сторонами в этот же срок будет заключено Дополнительное соглашение о переносе срока передачи *Объекта долевого строительства*. Либо в случае, если от **Участника** вплоть до истечения срока на акцепт не поступит никакого возражения о переносе срока строительства, молчание будет расценено как акцепт в порядке п. 2 ст. 438 ГК РФ и срок строительства *Многоквартирного жилого дома* будет считаться изменённым.

5.6. В случае, если строительство *Многоквартирного жилого дома* будет завершено **Застройщиком** досрочно, сроки передачи *Объекта долевого строительства*, установленные в п. 5.2.1., 5.2.2. настоящего Договора, могут быть перенесены **Застройщиком** соразмерно периоду времени, составившему разницу между установленными настоящим Договором сроками передачи и фактическим получением **Застройщиком** разрешения уполномоченного органа на ввод *Многоквартирного жилого дома* в эксплуатацию. В этом случае, после получения разрешения на ввод *Многоквартирного жилого дома* в эксплуатацию, **Застройщик** не позднее, чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до даты начала приема-передачи, обязан уведомить **Участника** о необходимости явки **Участника** для осуществления приема-передачи *Объекта долевого строительства* путём составления и подписания Акта, а также о времени и месте приема-передачи *Объекта долевого строительства*, путём направления **Участнику** письменного сообщения по адресу, указанному в ст. 10 настоящего Договора, либо вручить его лично **Участнику** под роспись.

5.7. **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 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.8. Предназначенные для обслуживания более одного домовладения межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи; ограждающие несущие и не несущие конструкции; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения, земельный участок и прилегающие территории в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а так же иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и для его использования, будут находиться в соответствии со ст. 290 Гражданского кодекса 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.

5.9. Стороны установили, что с момента передачи **Участнику** долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства, Объект долевого строительства будет свободен от залоговых обязательств и обременений, возникших до передачи Объекта долевого строительства, в соответствии с п. 6. ст. 13 Федерального закона № 214 – ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## 6. Гарантии качества

6.1. **Застройщик** обязан передать **Участнику** *Объект долевого строительства*, качество которого соответствует условиям настоящего Договора.

6.2. Гарантийный срок для *Объекта долевого строительства* составляет 5 (пять) лет, а для инженерного и технологического оборудования 3 года. Гарантийный срок для *Объекта долевого строительства* исчисляется со дня подписания **Застройщиком** и **Участником** Акта приема-передачи *Объекта долевого строительства*. Гарантийный срок для инженерного и технологического оборудования исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи *Объекта долевого строительства* с одним из участников долевого строительства.

6.3. **Участник** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством *Объекта долевого строительства* при условии, что такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока, указанного в п. 6.2. настоящего Договора.

6.4. **Застройщик** не несёт гарантийных обязательств за недостатки (дефекты) *Объекта долевого строительства*, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если их наступление произошло вследствие нормального износа *Объекта долевого строительства* или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведённого самим **Участником** долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами.

6.5. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта, соответствия требованиям технических регламентов и проектной документации, техническим нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного, реконструированного и отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, выданное Инспекцией ГСН (государственного строительного надзора). В связи с этим **Застройщик** не принимает от **Участника** претензий по отсутствию каких-либо объемов и видов работ, материалов, оборудования, комплектации.

6.6. Порядок и сроки расчётов по претензиям определяются Сторонами настоящего Договора дополнительно и оформляются соответствующим соглашением.

## 7. Обязательства и ответственность Сторон

7.1. **Застройщик** гарантирует, что жилое помещение, являющееся *Объектом долевого строительства* и поименованное в ст. 3 настоящего Договора, относится к доле **Участника**.

7.2. **Застройщик** гарантирует, что права на *Объект долевого строительства* на дату подписания настоящего Договора и на момент его государственной регистрации в споре, под арестом не состоят.

7.3. **Застройщик** обязан известить **Участника** о начале процедуры регистрации прав на жилое помещение, являющееся *Объектом долевого строительства*.

7.4. **Застройщик** вправе внести изменения и дополнения в проектную документацию *Многоквартирного жилого дома*, влекущие за собой изменения *Объекта долевого строительства*.

7.5. При заключении настоящего Договора **Участник** обязуется предоставить **Застройщику** действительный паспорт. При нахождении в зарегистрированном браке – нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение и государственную регистрацию настоящего Договора и на приобретение в общую совместную собственность *Объекта долевого строительства*, а при отсутствии супруга – нотариально удостоверенное заявление о его отсутствии.

7.6. **Участник** обязуется явиться для приемки готового к передаче *Объекта долевого строительства* и подписания Акта в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня направления ему **Застройщиком** письменного сообщения либо со дня получения указанного получения лично под роспись.

7.7. **Участник** обязуется присутствовать при всех мероприятиях, хоть как-либо связанных с исполнением настоящего Договора и требующих его личного участия, а также подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на *Объект долевого строительства*.

7.8. **Участник** предупрежден **Застройщиком** и согласен, что он не вправе производить в *Объекте долевого строительства*, указанном в п. 3.1. настоящего Договора, строительномонтажные работы, влекущие изменения конструктивных элементов помещения - несущие стены, пилоны, перекрытия, наружные стены квартиры, фасад здания, в т.ч. устройство эркера путем сноса наружной стены квартиры, монтаж кондиционера под либо рядом с оконным проемом (с нарушением эстетического вида и целостности фасада путем оставления незаделанными коммуникаций кондиционера между внешним блоком и входным отверстием в фасаде к внутреннему блоку), и пр., и в случае производства таковых принимает на себя риск неблагоприятных последствий, предусмотренных ст. 29 Жилищного кодекса РФ, в том числе невозможность приобретения права собственности на жилое помещение и государственной регистрации права собственности на него, и изъятие жилого помещения для реализации на публичных торгах.

Установка внешних блоков кондиционеров на фасадах здания должна производиться исключительно с письменного согласования с **Застройщиком**, в местах размещения и способом, им установленных (штробление, укладка утеплителя, армирование, штукатурка, грунтование, окраска). При установке внешнего блока с нарушением требований настоящего пункта, повлекших нарушение эстетического вида и целостности фасада здания, **Участник** обязан за свой счет произвести демонтаж внешнего блока, произвести его установку в соответствии с требованиями **Застройщика** и возместить **Застройщику** вред, причиненный нарушением целостности фасада здания.

**Участник** согласен, что он не вправе производить переустройство, перепланировку помещения, перенос и переустройство сантехнического, вентиляционного оборудования, демонтаж и монтаж межкомнатных перегородок и дверных проемов, без согласования такого переустройства либо переоборудования с компетентными органами в установленном законом порядке и в случае производства таковых принимает все риски неблагоприятных последствий на себя.

7.9. В случае, если **Участником** будут нарушены требования п. 7.8 настоящего Договора, **Застройщик** вправе взыскать с **Участника** убытки (прямые и косвенные, в т.ч. упущенную выгоду), понесенные им на приведение *Объекта долевого строительства*, указанного в п. 3.1.



настоящего Договора, в первоначальное состояние, а также на уплату штрафов и устранение замечаний по предписаниям компетентных органов и пр.

7.10. **Участник** предупрежден **Застройщиком** и согласен, что он обязан бережно относиться к сохранности общего имущества многоквартирного дома при производстве отделочных работ в Объекте долевого строительства, не допускать порчу и повреждение стен, полов, потолков, оконных блоков и подоконников, дверных блоков, расположенных в местах общего пользования: лестничных клетках, межэтажных площадках, лестницах в подъездах и пожарных лестницах, лифтах, тамбурах, проходах и пр. Не допускать эксплуатацию лифтов в целях перевозки строительного мусора и отделочных материалов. За причинение вреда общедомовому имуществу Участник солидарно с иными Участниками, производящими отделочные работы в квартирах, несет ответственность перед Застройщиком в виде возмещения прямого ущерба в размере стоимости вновь проведенных строительных и отделочных работ, работ по замене стеклопакетов оконных и дверных блоков либо самих блоков, замене оборудования и механизмов, ремонта и замены лифтового оборудования.

7.11. **Застройщик** оставляет за собой право проводить ежедневно в утреннее и вечернее время осмотр мест общего пользования и, в случае обнаружения причинения вреда общедомовому имуществу, возлагать ответственность за причинение вреда солидарно на Участников, производящих отделочные работы в квартирах Многоквартирного жилого дома. Застройщик оставляет за собой право прекратить работу лифтов, в случае обнаружения эксплуатации лифта в нарушение требований, указанных в п. 7.10 настоящего договора, и причинения вреда внутренним поверхностям кабины лифта, его механизмам и оборудованию с возложением солидарной ответственности на **Участников**, производящих такую эксплуатацию. Работа лифта будет остановлена до полного возмещения причиненного вреда Застройщику.

7.12. Ответственность **Участника**, указанная в п.п. 7.8, 7.9, 7.10. настоящего Договора, возникает и в том случае, если отделочные и ремонтные работы производятся силами привлеченных им третьих лиц. Пункты 7.8-7.11 настоящего Договора предусматривают ответственность Участника после подписания им Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.13. В случае нарушения **Застройщиком** или **Участником** обязательств, предусмотренных настоящим Договором, они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.14. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика перед участником – залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30 декабря 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», а также страхование гражданской ответственности застройщика в порядке, предусмотренном статьей 15.2 Федерального закона от 30 декабря 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» на основании генерального договора страхования № 35-104260/2016 от 22.09.2016г. между ООО «Арт-Строй» и ООО «Региональная страхования компания».

## 8. Уступка прав требований по настоящему Договору

8.1. **Участник** вправе с учётом положений статьи 11 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» переуступить свои права требования к **Застройщику** по настоящему Договору третьему лицу (третьим лицам) при условии принятия этим третьим лицом (третьими лицами) всех условий настоящего Договора и только с письменного согласия **Застройщика**.

8.2. Уступка **Участником** долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента

подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.3. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

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

## 9. Прочие условия

9.1. Управление *Многоквартирным жилым домом* до выбора собственниками помещений в *Многоквартирном жилом доме* способа управления *Многоквартирным жилым домом* либо до даты выхода протокола результатов открытого конкурса на управление *Многоквартирным жилым домом*, утвержденного комиссией от лица Исполнительного комитета Муниципального образования г. Казани, будет осуществляться специализированной управляющей организацией (далее по тексту Договора – Управляющая организация) – хозяйственным обществом, имеющим целью оказание услуг собственникам жилых помещений в *Многоквартирном жилом доме* по обеспечению их коммунальными услугами, а также управлению и содержанию мест общего пользования и элементов благоустройства жилого фонда, относящихся к *Многоквартирному жилому дому*. В течение 5 (пяти) дней с даты получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, на период с даты ввода *Многоквартирного жилого дома* в эксплуатацию до выбора собственниками помещений в *Многоквартирном жилом доме* способа управления *Многоквартирным жилым домом*, Застройщик вправе самостоятельно выбрать управляющую организацию и заключить с такой компанией договор на управление *Многоквартирным жилым домом*. После выбора собственниками помещений способа управления *Многоквартирным жилым домом* либо после выхода протокола результатов открытого конкурса на управление *Многоквартирным жилым домом*, утвержденного комиссией от лица Исполнительного комитета Муниципального образования г. Казани, каждый собственник помещения в *Многоквартирном жилом доме* будет обязан на заключение договора с соответствующей Управляющей организацией по обеспечению его помещения коммунальными услугами, а также по управлению и содержанию мест общего пользования и элементов благоустройства *Многоквартирного жилого дома* в части, пропорциональной общей площади помещения каждого собственника.

9.2. После подписания Акта **Участник** самостоятельно несёт расходы, связанные с эксплуатацией *Объекта долевого строительства* (коммунальные и эксплуатационные платежи) и доли в общем имуществе *Многоквартирного жилого дома* (содержание придомовой территории, инженерных сетей, лифтов и т.д.).

9.3. Участник долевого строительства путем подписания настоящего Договора, подтверждает, что ознакомлен с проектной документацией и проектной декларацией Объекта до подписания настоящего Договора. Так же Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию.

9.4. **Участник** долевого строительства дает свое безусловное согласие на проведение **Застройщиком** комплекса мероприятий, направленного на межевание земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора и на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, тем самым подтверждая, что его право на общее имущество, а также право залогодержателя земельного участка (ипотеки) не будет распространяться на отмежеванные части земельного участка, а так же на здания и сооружения, расположенные на них, за исключением участка, относящегося к многоквартирному жилому дому, указанному в п. 1.1. настоящего Договора с прилегающей территорией, предназначенной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации жилого дома. Также, в связи с возможным преобразованием земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра *Объекта долевого строительства* остается неизменной (не подлежит ни уменьшению,

ни увеличению). Кроме того, **Участник** дает безусловное согласие на то, что после подписания акта приема-передачи *Объекта долевого строительства* в собственность **Участника** и/или государственной регистрации права собственности **Участника** на *Объект долевого строительства*, а также в период до указанных событий, **Застройщик** будет вправе осуществлять строительство и ввод в эксплуатацию последующих очередей строительства жилого комплекса «Легенда» по ул. Отрадная г. Казани – многоквартирных домов и встроенно-пристроенных паркингов на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, в случае, если такой земельный участок не будет размежеван на земельные участки под объектами капитального строительства последующих очередей строительства жилого комплекса «Легенда» и такие земельные участки не будут поставлены на отдельный кадастровый учет. При этом, в силу п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ипотека земельного участка не будет распространяться на вновь возводимые и возведенные на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, здания и сооружения.

9.5. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать дружеским путём в порядке досудебного урегулирования: путем переговоров, обмена письмами, телеграммами, факсами и др. при этом каждая из Сторон вправе претендовать на наличие у неё в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

9.6. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в тексте и условиях настоящего Договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, Стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации и Республики Татарстан.

9.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве *Многоквартирного жилого дома*, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению.

9.8. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан и вступает в силу со дня такой государственной регистрации, с которой становится обязательным для Сторон, заключивших его. Настоящий Договор действует до момента окончания исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

9.9. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу – по одному экземпляру для Застройщика и Участника, третий – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

9.10. В случае изменения реквизитов и (или) почтовых адресов у какой-либо из Сторон настоящего Договора, Сторона, у которой произошли такие изменения, должна известить об этом другую Сторону в письменном виде в 5-ти (пяти) дневный срок с даты таких изменений. В случае неуведомления Стороной другую Сторону об изменении своих реквизитов и почтового адреса, вся почтовая корреспонденция, а также исполнение по единственно известным реквизитам будут считаться отправленными и надлежащим образом исполненными.

9.11. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, установленном ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

#### **10. Условия о согласии на обработку персональных данных**

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

10.2. 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.

10.3. Настоящее согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных дано на совершение действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, 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 раскрытия персональных данных неопределенному кругу лиц; под представлением персональных данных – действия, направленные на раскрытие персональных данных определенному или неопределенному кругу лиц; под блокировкой персональных данных – временное прекращение обработки персональных данных (за исключением случаев, если обработка необходима для уточнения персональных данных, под уничтожением персональных данных понимаются 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).

10.4. 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 данных Участника долевого строительства.

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

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

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

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

10.9. 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 11 настоящего Договора (адреса, реквизиты и подписи Сторон).

## **11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

### **Застройщик:**

**ООО «Арт-Строй»**

420012, г. Казань, ул. Ульянова-Ленина,

д. 52

ИНН 1655132521 КПП 165501001

Р/с 40702810900010000918

в ООО КБЭР «Банк Казани» г. Казань

К/с 30101810100000000844

### **Участник:**

БИК 049205844

Исполнительный директор

\_\_\_\_\_/Самилов Э.Н./

М.П.