

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАЛИТРА»

*Типовая форма Договора участия в долевом строительстве
Приведенный типовый договор не является публичной офертой.
Договор участия в долевом строительстве с конкретным УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
может отличаться от указанного типового договора в зависимости от количества или состава
УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА либо при использовании УЧАСТНИКОМ кредитных средств,
предоставленных конкретным банком*

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ 1 СВ/**

г. Зеленодольск

« _____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ПАЛИТРА», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан 08 декабря 2021 года за основным государственным регистрационным номером 1211600087082, ИНН: 1673000581, КПП: 167301001; Юридический адрес: 422545, Республика Татарстан, г. Зеленодольск, ул. Строителей, д. 6, помещение №1020, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице директора Гисматуллина Руслана Хабибовича, действующий (ая) на основании Устава, с одной стороны, и

Гр-нин(-ка) XXXXXXXXX, дата рождения: XXXXXXXX, место рождения: XXXXXXXX, паспорт XXXXXXXXX, выдан XXXXXXXXXXXXXXXX, код подразделения XXX-XXX, адрес регистрации: XXXXXXXXXXXXXXXX, именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК(-И)**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. Объект недвижимости – 18-ти этажный многоквартирный жилой дом №1, общая площадь 13097,91 кв.м., строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКА(-ОВ) по строительному адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Зеленодольский район, г. Зеленодольск, улица Столичная, жилой дом №1, материал наружных стен и каркаса объекта: наружные стены – железобетонные панели с навесным вентилируемым фасадом; внутренние стены – железобетонные панели, блоки из газобетона; материал перекрытий – сборные железобетонные; перегородки – полнотелые пазогребневые плиты; класс энергоэффективности С, здание запроектировано с учетом сейсмичности до 5 баллов; строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 5 539 (Пять тысяч пятьсот тридцать девять) кв.м. с кадастровым номером 16:49:011601:62, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенном по адресу: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, г Зеленодольск, ул Подгорная, принадлежащем Застройщику на праве собственности и на основании документов, указанных в п. 2.2. настоящего Договора, далее по тексту – «Земельный участок».

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ (-АМ) после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.3. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.4. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАЛИТРА»

из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.5. Общая площадь Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.6. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).

2.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта недвижимости на основании:

- Договора купли-продажи земельного участка от 26.09.2024 с кадастровым номером 16:49:011601:62, запись о регистрации 16:49:011601:62-16/203/2024-10 сделана в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество 08.10.2024 г.
- Разрешения на строительство № 16-49-0022-2025 от 27.03.2025 г.
- Проектной декларации от 10.04.2025г., опубликованной на сайте <https://наш.дом.рф/>

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ долевого строительства, а УЧАСТНИК долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и принять Объект долевого строительства.

3.2. Объект долевого строительства

Номер квартиры	Секция (подъезд)	Этаж	Количество комнат	Проектная общая приведенная площадь	Жилая проектная площадь	Проектная площадь помещений вспомогательного назначения, в т.ч. лоджии с понижающим коэфф-ом
X	X	X	X	X	X	X

В состав Объекта также включена доля в общем имуществе всех необходимых для эксплуатации Объекта внутренних и наружных инженерных сетей, коммуникаций, мест общего пользования и благоустройства прилегающей территории, в соответствии с проектом и Проектной декларацией (далее - Доля).

3.3. Полное описание Объекта долевого строительства приведено в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.4. Все характеристики Объекта являются проектными.

Фактические характеристики Объекта определяются на основании данных, полученных после обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Объекту присваивается фактический номер.

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАЛИТРА»

3.5. Право на оформление в собственность Объекта возникает у УЧАСТНИКА после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, подписания Сторонами Акта приема-передачи и при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ своих обязательств по настоящему Договору.

3.6. Право собственности УЧАСТНИКА на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.7. Указанный в договоре адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАСЧЕТЫ.

4.1. Цена договора (размер долевого участия в строительстве) составляет XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) рублей XX копеек (далее – Цена договора) из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра площади Объекта долевого строительства, составляющей XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) рублей XX копеек и Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора. Стоимость одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.2. Цена договора (размер долевого участия в строительстве) подлежит изменению в случае, если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, установленная (определенная) после окончания строительства Объекта недвижимости лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. Договора.

4.3. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства превысит более, чем на 1 (Один) кв.м. Проектную общую приведенную площадь Объекта долевого строительства, УЧАСТНИК обязуется доплатить разницу между Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, умноженную на стоимость 1 (Одного) квадратного метра площади Объекта долевого строительства (п. 4.1. Договора).

4.4. УЧАСТНИК осуществляет доплату в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА, но не позднее дня подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.5. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта долевого участия уменьшится относительно Проектной общей приведенной площади Объекта долевого участия более, чем на 1 (Один) кв.м., ЗАСТРОЙЩИК возвращает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА разницу между Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого участия и Общей приведенной площадью Объекта долевого участия, умноженную на стоимость 1 (Одного) квадратного метра площади Объекта долевого строительства (п. 4.1. Договора). ЗАСТРОЙЩИК возвращает денежные средства перечислением в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня их получения.

4.6. Порядок расчетов определяется сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору.

4.7. Цена не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности УЧАСТНИКА на Объект долевого строительства, расходы по оплате услуг по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы на услуги и работы по управлению имуществом многоквартирного дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества многоквартирного дома, расходы на коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы на оплату электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки многоквартирного дома и прилегающей к нему территории, расходы на охрану многоквартирного дома и Объекта долевого строительства и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества многоквартирного дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования многоквартирного дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию

4.8. УЧАСТНИК не имеет права осуществлять расчеты по Договору до его государственной регистрации. В случае оплаты УЧАСТНИКОМ (либо третьим лицом по поручению УЧАСТНИКА)

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАЛИТРА»

Цены Договора или части Цены Договора до его государственной регистрации, УЧАСТНИК возмещает ЗАСТРОЙЩИКУ расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств УЧАСТНИКА, предусмотренного ФЗ № 214-ФЗ в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от ЗАСТРОЙЩИКА требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда (далее – «Требование»). Требование направляется в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.9. Цена является достаточной для приобретения права собственности на Объект долевого строительства, Долю (кроме случаев, указанных в договоре). УЧАСТНИК не имеет права на иные результаты своего участия в долевом строительстве Объекта недвижимости, кроме права на приобретение в собственность Объекта долевого строительства и Доли (п. 3.2. Договора).

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Планируемый срок окончания строительства Жилого дома – до _____ (включительно). Планируемый срок получения ЗАСТРОЙЩИКОМ разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – _____ (в соответствии с проектной декларацией).

5.2. ЗАСТРОЙЩИК обязан передать УЧАСТНИКУ по Передаточному акту Квартиру при условии исполнения УЧАСТНИКОМ обязательств, предусмотренных Договором, не позднее - _____.

5.3. Обязательство по передаче УЧАСТНИКУ Объекта может быть исполнено ЗАСТРОЙЩИКОМ досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости. В этом случае УЧАСТНИК не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта долевого строительства. При досрочной передаче СТОРОНЫ применяют предусмотренный настоящим Договором порядок передачи и исполнения необходимых для передачи Объекта долевого строительства обязательств.

5.4. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора.

5.5. Фактически передаваемая площадь в Объекте определяется на основании данных технической инвентаризации.

5.6. При условии выполнения УЧАСТНИКОМ своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, ЗАСТРОЙЩИК обязуется передать, а УЧАСТНИК А принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, далее – Акт.

Приемка Объекта долевого строительства производится в течение 7 (Семи) календарных дней с момента получения сообщения от ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, далее – сообщение о завершении, но не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, если иные более длительные сроки не указаны в сообщении ЗАСТРОЙЩИКА.

5.7. В Акте указываются:

- дата передачи,
- основные характеристики Объекта в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 4 ФЗ № 214-ФЗ,
- иная, по усмотрению Сторон, информация.

К Акту прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства (далее – «Инструкция по эксплуатации»), которая содержит необходимую информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в её состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.8. При уклонении УЧАСТНИКА от принятия ОБЪЕКТА долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе УЧАСТНИКА от принятия ОБЪЕКТА долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК, в порядке, предусмотренном ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», вправе составить односторонний акт о передаче Объекта. При этом обязательство ЗАСТРОЙЩИКА передать ОБЪЕКТ долевого строительства УЧАСТНИКУ считается исполненным надлежащим образом.

С момента составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства возлагается на УЧАСТНИКА, а ЗАСТРОЙЩИК освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАЛИТРА»

Под уклонением УЧАСТНИКА от принятия Объекта понимается неподписание УЧАСТНИКОМ в предусмотренный Договором срок по любым причинам Акта и отсутствие Протокола замечаний или иного документа, фиксирующего все имеющиеся у УЧАСТНИКА замечания или письменной претензии УЧАСТНИКА к качеству Объекта, направленной ЗАСТРОЙЩИКУ.

5.9. С момента подписания Акта, включая передачу Объекта в одностороннем порядке, риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к УЧАСТНИКУ.

С момента передачи Объекта УЧАСТНИКУ, включая передачу Объекта в одностороннем порядке, ЗАСТРОЙЩИК не несет расходов на управление и эксплуатацию многоквартирного дома в доле, соответствующей доле площади Объекта в общей площади Объекта недвижимости.

Несогласие УЧАСТНИКА заключить договор с выбранной в установленном порядке управляющей компанией не освобождает его от бремени расходов и ответственности за неплатежи.

5.10. В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более 60 (Шестьдесят) календарных дней.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) ЗАСТРОЙЩИКОМ с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, УЧАСТНИК вправе требовать от ЗАСТРОЙЩИКА безвозмездного устранения недостатков, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- несоответствия эксплуатационных характеристик Объекта/Объектов долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +18 градусов по Цельсию), а также не позволяющих обеспечить изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляции от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающую отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующую накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;

- отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таких коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года со дня передачи объекта долевого строительства. При этом:

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, начинается со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче любого Объекта долевого строительства, расположенного в Жилом доме.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта и Жилого дома, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

6.4. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАЛИТРА»

обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также 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 (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим УЧАСТНИКОМ или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной УЧАСТНИК 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.

6.5. УЧАСТНИК вправе предъявить ЗАСТРОЙЩИКУ требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами, в установленном п.6.2. Договора порядке при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.6. В случае непринятия УЧАСТНИКОМ без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

6.7. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока УЧАСТНИК обязан известить ЗАСТРОЙЩИКА путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу ЗАСТРОЙЩИКА, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес ЗАСТРОЙЩИКА проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 рабочих дней с даты получения ЗАСТРОЙЩИКОМ уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. 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.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие ЗАСТРОЙЩИКА при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение УЧАСТНИКОМ указанных в настоящем пункте правил извещения ЗАСТРОЙЩИКА либо проведения осмотров лишает УЧАСТНИКА права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ по Акту, при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать УЧАСТНИКА о соответствующих изменениях в сроки и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.3. Не менее, чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства уведомить УЧАСТНИКА в письменном виде о возможности и необходимости принятия Объект долевого строительства по Акту приема-передачи по адресу, указанному в настоящем договоре УЧАСТНИКОМ.

7.4. Не позднее срока, указанного в п. 5.2. настоящего договора, передать УЧАСТНИКУ Объект долевого строительства по Акту, при условии выполнения УЧАСТНИКОМ денежных обязательств,

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАЛИТРА»

предусмотренных договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации перед ЗАСТРОЙЩИКОМ.

7.5. Уведомить УЧАСТНИКА о невозможности завершения строительства Объекта и/или невозможности передачи Объект долевого строительства в установленные Договором сроки и направить предложение о внесении изменений в Договор. Указанные Уведомление и предложение направляются УЧАСТНИКУ не позднее, чем за 2 (Два) месяца до наступления предусмотренного Договором срока завершения строительства Объекта и/или передачи Объект долевого строительства.

7.6. ЗАСТРОЙЩИК имеет право без согласия УЧАСТНИКА вносить изменения и дополнения в проектную документацию Жилого дома, в пределах предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

При этом заключения дополнительного соглашения не требуется.

Не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта недвижимости в целом и Объекта долевого строительства в частности; не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменения, производимые ЗАСТРОЙЩИКОМ при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

8.3. Принять Объект долевого строительства по Акту в течение срока, установленного разделом 5 Договора.

8.4. С момента приёмки Объекта долевого строительства от ЗАСТРОЙЩИКА нести расходы, связанные с управлением и содержанием общего имущества Объекта недвижимости в установленном порядке.

8.5. В день подписания Акта УЧАСТНИК обязуется заключить договор с управляющей компанией, осуществляющей управление многоквартирным домом (далее – договор управления) по основаниям, установленным Жилищным Кодексом РФ и оплачивать услуги, оказываемые по такому договору.

Уклонение УЧАСТНИКОМ от заключения договора на управление не освобождает УЧАСТНИКА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей компанией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

8.6. УЧАСТНИК обязан соблюдать и не нарушать авторские и иные исключительные права на объекты интеллектуальной собственности, выраженные и использованные при создании Объекта долевого строительства и Жилого дома в том числе, но не ограничиваясь, исключительные права на архитектурно-планировочное решение фасада Жилого дома, иных дизайнерских, колористических и творческих решений. Не допускается без письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА вносить изменения в решения прямо или косвенно влияющие на внешний облик (вид) Жилого дома и/или мест общего пользования в Жилом доме, в частности, изменять, перепланировать, переустраивать перекрашивать террасы, балконы, окна, изменять цвет стекол, устанавливать (монтировать) кондиционеры и иные климат-системы на внешних стенах Жилого дома, вносить изменения в дизайнерские, колористические и творческие решения в отношении мест общего пользования в Жилом доме. За несоблюдение требований настоящего подпункта, УЧАСТНИК выплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей за каждое нарушение в отдельности и обязан привести Объект и (или) иное имущество Жилого дома в первоначальное положение/состояние. Кроме того, УЧАСТНИК обязан оплатить штрафы и исполнить предписания, наложенные компетентными органами на ЗАСТРОЙЩИКА и (или) управляющую компанию, в случае если нарушение градостроительных, земельных норм, норм о рекламе, благоустройстве и иных нормативных актов прямо или косвенно связано с ненадлежащим исполнением УЧАСТНИКОМ предусмотренных настоящим пунктом и/или требованиями действующего законодательства обязанностей.

8.7. УЧАСТНИК не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА на Объект долевого строительства. В период после регистрации права собственности на Объект в пользу УЧАСТНИКА обеспечить

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАЛИТРА»

соблюдение при проведении указанных работ требований действующего законодательства Российской Федерации, в том числе получение необходимых разрешений и/или согласований.

За несоблюдение требований настоящего подпункта, УЧАСТНИК выплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей за каждое нарушение в отдельности и обязан привести Объект и (или) иное имущество Жилого дома в первоначальное положение/состояние. Кроме того, УЧАСТНИК обязан оплатить штрафы и исполнить предписания, наложенные компетентными органами на ЗАСТРОЙЩИКА и (или) управляющую компанию, в случае если нарушение градостроительных, земельных норм, норм о рекламе, благоустройстве и иных нормативных актов прямо или косвенно связано с ненадлежащим исполнением УЧАСТНИКОМ предусмотренных настоящим пунктом и/или требованиями действующего законодательства обязанностей.

9. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ

9.1. В случае уступки УЧАСТНИКОМ, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве к новому УЧАСТНИКУ с момента государственной регистрации договора об уступке права требования, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним УЧАСТНИКОМ. УЧАСТНИК обязан предоставить договор уступки ЗАСТРОЙЩИКУ для письменного согласования, а также самостоятельно и за свой счет произвести регистрацию договора уступки права требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Уступка УЧАСТНИКОМ прав требований по договору допускается только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового УЧАСТНИКА долевого строительства. Уступка УЧАСТНИКОМ прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. УЧАСТНИК уведомлен, что строительство (создание) Объекта недвижимости осуществляется ЗАСТРОЙЩИКОМ за счет собственных средств и средств целевого кредита, предоставленного ПАО Сбербанк, далее - УПОЛНОМОЧЕННЫЙ БАНК.

10.2. УЧАСТНИК обязан вносить денежные средства в счет уплаты Цены на счета эскроу, открытые в УПОЛНОМОЧЕННОМ БАНКЕ.

10.3. Стороны предлагают (адресуют оферту) УПОЛНОМОЧЕННОМУ БАНКУ заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк (далее – Правила).

10.4. После государственной регистрации настоящего Договора ЗАСТРОЙЩИК поручает (предоставляет полномочия) УЧАСТНИКУ передать УПОЛНОМОЧЕННОМУ БАНКУ настоящий Договор в качестве документа, содержащего оферту ЗАСТРОЙЩИКА (БЕНЕФИЦИАРА) о заключении Договора счета эскроу.

10.5. Обеспечение исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА перед УЧАСТНИКОМ по данному договору обеспечиваются заключением договоров счетов эскроу с УПОЛНОМОЧЕННЫМ БАНКОМ.

10.6. Участок является предметом залога (ипотеки) в пользу УПОЛНОМОЧЕННОГО БАНКА (ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ) в счет обеспечения исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА перед УПОЛНОМОЧЕННЫМ БАНКОМ по возврату средств целевого кредита.

10.7. С момента передачи УЧАСТНИКУ ОБЪЕКТА долевого строительства право залога, возникшее на основании кредитного договора в пользу УПОЛНОМОЧЕННОГО БАНКА, не распространяется на данный ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

10.8. ЗАСТРОЙЩИК вправе осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на Участке (ст. 2 настоящего Договора), а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (ст. 2 настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.

10.9. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАЛИТРА»

Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

10.10. УЧАСТНИК подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

10.11. УЧАСТНИК путем подписания Договора выражает свое согласие на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов (БКТП и т.п.), построенных ЗАСТРОЙЩИКОМ за счет средств УЧАСТНИКА и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта недвижимости, 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.

10.12. На основании письменного согласия УЧАСТНИК (Приложение № 4 к Договору) ЗАСТРОЙЩИК имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными УЧАСТНИКА, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством, блокирование, уничтожение. ЗАСТРОЙЩИК вправе обрабатывать персональные данные УЧАСТНИК посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных ЗАСТРОЙЩИКА.

10.13. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, оплату за выполнение таких действий осуществляет УЧАСТНИК.

10.14. ЗАСТРОЙЩИК вправе не передавать (удерживать) УЧАСТНИКУ Объект долевого строительства до момента выполнения УЧАСТНИКОМ денежных обязательств, предусмотренных договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед ЗАСТРОЙЩИКОМ.

10.15. До государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА на Объект долевого строительства, УЧАСТНИК не вправе проводить какие-либо работы в Объекте, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Объекта долевого строительства. В случае нарушения данного обязательства, ЗАСТРОЙЩИК вправе взыскать с УЧАСТНИКА средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и договору.

10.16. У УЧАСТНИКА при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Право общей собственности УЧАСТНИКА на общее имущество, введенного в эксплуатацию объекта, возникает в силу ст. 36-38 ЖК РФ. Указанное общее имущество находится на обслуживании и эксплуатации Управляющей компании, которая избирается в соответствии со ст. 155, 161, 162 ЖК РФ. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК выражает свое согласие на указанную передачу. УЧАСТНИК дает свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание Участка (возможное увеличение, уменьшение площади, связанное с преобразованием земельного участка), на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, прекращение права на преобразованный земельный участок, регистрацию права на вновь образованные земельные участки, участка необходимого для эксплуатации иных объектов (ТП, БКТП и т.п.), построенных ЗАСТРОЙЩИКОМ и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта и/или Жилого дома, с передачей такого участка в собственность и/или аренду эксплуатирующим организациям, тем самым подтверждая, что его право не будет распространяться на вновь образованные земельные участки, а также на строения, расположенные на них.

10.17. В процессе строительства Объекта возможно отклонение от общей площади Объекта долевого строительства, а также помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства от осевых линий по проектной документации. Изменения и отклонения, изложенные в настоящем пункте договора признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены договора.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

11.2. В случае немотивированного уклонения УЧАСТНИКА от принятия Объекта долевого строительства УЧАСТНИК уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки Банка России в соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 N 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»), действовавшей/действующей в соответствующие периоды, от цены Договора, за каждый день уклонения от принятия Объекта долевого строительства, за период с момента уклонения УЧАСТНИКА от приемки Объекта долевого строительства до момента подписания Акта приема-передачи Объекта либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. В целях настоящего пункта УЧАСТНИК считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного п. 5.6. настоящего Договора.

11.3. В случае нарушения предусмотренного пунктом 5.2. Договора срока передачи УЧАСТНИКУ Объекта ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки Банка России в соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 N 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»), действовавшей/действующей в соответствующие периоды, от цены Договора за каждый день просрочки. Если УЧАСТНИКОМ является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается ЗАСТРОЙЩИКОМ в двойном размере.

В случае нарушения ЗАСТРОЙЩИКОМ, предусмотренного пунктом 5.2. Договора срока передачи УЧАСТНИКУ Объекта вследствие уклонения УЧАСТНИКА от подписания Акта приема-передачи Объекта ЗАСТРОЙЩИК освобождается от уплаты УЧАСТНИКУ неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору

11.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

12.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; акты органов власти и органов местного самоуправления; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

12.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

12.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

12.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

13. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

13.1. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и считаются заключенными с даты государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАЛИТРА»

13.2. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

13.3. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 13.4, 13.5, 13.6. настоящего Договора.

13.4. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке возможно по основаниям, предусмотренным 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». В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением.

13.5. ЗАСТРОЙЩИК в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения УЧАСТНИКОМ обязательства по внесению денежных средств;

- в иных предусмотренных законодательством России случаях.

13.6. УЧАСТНИК не имеет право на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, если ЗАСТРОЙЩИК надлежащим образом исполняет свои обязательства и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям.

13.7. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, возврат внесенных УЧАСТНИКОМ денежных средств, производится УПОЛНОМОЧЕННЫМ БАНКОМ.

13.8. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа УЧАСТНИКА долевого строительства от Договора.

14. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

14.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения или вручается УЧАСТНИКУ лично под расписку.

Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному УЧАСТНИКОМ или вручается УЧАСТНИКУ лично под расписку.

14.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. Дополнительно, по своему усмотрению, Застройщик вправе использовать иные способы уведомления Участника долевого строительства.

14.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.

14.4. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 14.1. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА.

14.5. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения претензии Стороной.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема передачи.

15.2. Обязательства УЧАСТНИКА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Акта приема-передачи.

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАЛИТРА»

15.3. Настоящий Договор (включая Приложения к нему) оформлен в виде электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями уполномоченных представителей Сторон Договора, с использованием системы электронного документооборота (далее – ЭДО), обеспечивающего обмен открытой и конфиденциальной информацией по телекоммуникационным каналам связи, в соответствии с требованиями действующего законодательства, в связи с чем настоящий Договор (включая Приложения к нему) признается равнозначным договору на бумажном носителе, подписанному собственноручными подписями Сторон и заверенному печатями Сторон (при наличии), и в случае возникновения споров из Договора, является надлежащим доказательством. При этом датой окончательного подписания настоящего Договора является дата его подписания последней из Сторон.

15.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан), считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и/или Договором.

15.5. Настоящий Договор может быть изменен путем подписания дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в предусмотренном действующим законодательством порядке.

15.6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА, ХХХ(ХХХ) – УЧАСТНИКА.

15.7. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План
- Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства
- Приложение № 3 - Порядок оплаты по договору
- Приложение № 4 - Согласие на обработку персональных данных.

16. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>16.1. ЗАСТРОЙЩИК: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАЛИТРА» 422545, Республика Татарстан, г. Зеленодольск, пр.Строителей, д.6, помещение №1020 ИНН 1673000581, ОГРН 1211600087082, КПП 167301001 р/с 40702 810 6 6271 0001530 ОТДЕЛЕНИЕ "БАНК ТАТАРСТАН" N8610 ПАО СБЕРБАНК в г. Казань БИК 049205603, к/с 30101 810 6 0000 0000603 Email: czpalitra2021@mail.ru</p> <p>Контактный тел. / факс: 8(84371)7-20-00.</p> <p>Директор</p> <p>_____ /Гисматуллин Р.Х./</p> <p style="text-align: center;">М.П.</p>	<p>16.2 УЧАСТНИК:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">(ПОДПИСЬ)</p>
---	--

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАЛИТРА»

Кв.Х,
подъезд Х,
этаж Х

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ 1СВ/ от «___» _____ 20__ г.

Приводится план квартиры на поэтажном плане

На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК

_____/ Гисматуллин Р.Х./

_____/

Описание Объекта долевого строительства

- Этаж X
- Общая площадь: X м2 (без учета лоджии)
- Жилая площадь: X м2
- Площадь кухни: X м2
- Площадь остеклённой лоджии с понижающим коэффициентом 0,5X м2
- Площадь каждой комнаты: X- м2, X- м2,
- Площадь коридора: X м2
- Площадь ванной: X- м2
- Площадь туалета: X- м2

Описание внутренней отделки:

- окна, витражи пластиковые;
- стены, пол, потолок лоджий без чистовой отделки;
- входная дверь - металлическая;
- полы: комната, коридор, кухня – линолеум;
- полы: в санузлах – керамическая плитка;
- стены: комната, коридор, кухня – обои;
- стены: в санузлах водоэмульсионная краска;
- межкомнатные двери – деревянные с ПВХ покрытием;
- потолки в санузлах – натяжные ПВХ;
- потолки в жилых комнатах коридоре, кухне – натяжные ПВХ;
- водоснабжение, водопровод: трубы – полипропилен;
- канализация: трубы полипропиленовые;
- центральное отопление: трубы – стальные;
- системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации в исправном состоянии и имеют центральное подключение;
- исправная электропроводка, исправный прибор учета электрической энергии, выключатели, розетки, автоматические выключатели;
- сантехническое оборудование: ванная комната –фаянсовая раковина, смеситель, ванна; туалет - фаянсовый унитаз с присоединенным смывным бочком и фурнитурой, краны, счетчики холодной и горячей воды.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК

_____ / Гисматуллин Р.Х./

_____ /

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАЛИТРА»

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ 1 СВ/ от «___» _____ 20 г.

1. УЧАСТНИК, далее – ДЕПОНЕНТ, производит оплату в полном объеме своего участия цены договора в отношении ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в течение 5 (Пяти) рабочих дней после даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан путем внесения денежных средств (депонирования) на счет эскроу
2. Размер депонируемой суммы и срок ее внесения: _____
3. Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости: _____
4. Срок условного депонирования*: _____
5. Банковский счет Бенефициара: _____
6. ДЕПОНИРУЕМАЯ СУММА вносится на счет эскроу, открытый в УПОЛНОМОЧЕННОМ БАНКЕ (ЭСКРОУ-АГЕНТ) на реквизиты ЗАСТРОЙЩИКА (БЕНЕФИЦИАРА).
7. Реквизиты БЕНЕФИЦИАРА:

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАЛИТРА»

Юридический адрес: 422545, Республика Татарстан, г.Зеленодольск, пр.Строителей, д.б, помещение №1020

Фактический и почтовый адрес: 422545, Республика Татарстан, г. Зеленодольск, ул. Столичная, здание 60, помещение №1, а/я 228

ИНН 1673000581, КПП 167301001
р/с 40702810662710001530
Отделение «Банк Татарстан» №8610 ПАО Сбербанк
к/с 30101810600000000603
БИК 049205603
Email: czpalitra2021@mail.ru

УПОЛНОМОЧЕННЫМ БАНКОМ (Банком эскроу-агентом, Акцептантом) является:

8. Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.
9. ДЕПОНЕНТ вносит денежные средства на счет эскроу в уполномоченный банк после государственной регистрации настоящего Договора, согласно п. 1 настоящего Приложения № 3 на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более, чем шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, указанного в Проектной декларации на многоквартирный дом, но не позднее _____ г.;
10. Обязанность ДЕПОНЕНТА по уплате обусловленной настоящим договором Цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в УПОЛНОМОЧЕННОМ БАНКЕ счет эскроу.
11. ДЕПОНЕНТ не имеет права осуществлять расчеты по договору до момента государственной регистрации данного договора.
12. Цена, уплаченная ДЕПОНЕНТОМ в срок, является твердой и изменению не подлежит.

ЗАСТРОЙЩИК (БЕНЕФИЦИАР):

УЧАСТНИК (ДЕПОНЕНТ):

_____ **Гисматуллин Р.Х.**

Согласие на обработку персональных данных

Настоящим Я, _____, даю своё осознанное и информированное согласие ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАЛИТРА», далее – «Оператор») на совершение следующих действий с моими персональными данными в целях заключения и в связи с исполнением такого договора и по исполнению такого договора.

Я даю своё согласие на передачу моих персональных данных, предоставленных при заключении настоящего договора (в том числе указанных в нём) и в ходе его исполнения (таких как фамилия, имя, отчество, место и дата рождения, пол, адрес места регистрации и жительства, номер телефона и адрес электронной почты, в том числе указанный ниже, сведения о браке и дате его регистрации, сведения о детях, сведения о номере банковского счёта, сведения о номере, серии и дате выдачи документа, удостоверяющего личность, сведений о приобретённых (приобретаемых) мною помещениях (их адресе, местоположении, площади, характеристиках), цене их приобретения, и прочих данных, если они были мною предоставлены) следующим третьим лицам: органам государственной власти в связи с любыми проверками и запросами, проводимыми указанными органами власти в пределах их полномочий и компетенции.

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

Я также даю свою согласие на использование моих контактных персональных данных в целях направления мне по предоставленным мною контактным данным информации рекламного характера от Оператора о новых продуктах и квартирах Оператора и его группы компаний путем направления почтовой корреспонденции по моему домашнему адресу, посредством электронной почты, телефонных обращений, СМС – сообщений.

Я также даю своё согласие на создание и использование (хранение, прослушивание, изменение, удаление, извлечение, передачу аудиозаписей телефонных разговоров между мной и работниками Оператора в целях контроля работников для повышения качества обслуживания).

Данное согласие действует с момента подписания настоящего заявления и в течение 5 (Пяти) лет с момента получения Объекта долевого строительства по передаточному или иному акту. По истечении указанного срока действие настоящего заявления считается продленным на каждые следующие 5 (Пять) лет при отсутствии у Общества сведений о его отзыве.

Данное согласие может быть отозвано путем представления в Общество письменного заявления.

Я также уведомлён о том, что в случае передачи персональных данных Управляющей компании заявление об удалении персональных данных указанной компанией, о прекращении их обработки или блокировке в соответствии с законодательством о персональных данных должно направляться непосредственно в Управляющую компанию.

Я также понимаю и согласен, что отзыв настоящего согласия, в соответствии с пунктом 2 статьи 9 Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2006 № 152-ФЗ "О персональных данных" не препятствует непосредственно самому Оператору продолжить обработку полученных от меня персональных данных исключительно в целях исполнения договора, заключённого мной с Оператором и до момента достижения таких целей, в том числе автоматизированную обработку, путём сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления и изменения), извлечения, использования, передачи третьим лицам (в том числе уполномоченным проверяющим государственным органам) в установленных законодательством случаях и пределах, блокирования, удаления, обезличивания, уничтожения. Названную обработку моих персональных данных Оператор вправе также совершать, в том числе, с целью составления соглашений и иных двухсторонних и односторонних документов в развитие заключённого мной с Оператором договора, для исполнения и/или изменения такого договора, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в связи с исполнением договора, а также в связи с его расторжением, прекращением, недействительностью или в связи со спорами по договору и подписанным в развитие договора документам.