

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

Россия, Республика Татарстан, город Казань

«____» _____ 2025 года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЭКОРЕСУРС", зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан «05» января 2007 года, ОГРН 1031626804549, ИНН 1658047987, КПП 165501001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Ковалева Руслана Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ка) Российской Федерации _____, именуемый/ая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 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 по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. Застройщик — юридическое лицо, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. Участник долевого строительства — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. Объект – строящийся Застройщиком Жилой комплекс расположенный по строительному адресу: Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, ул. Габдуллы Тукая, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)	Жилой комплекс по ул. Габдуллы Тукая, г. Казань
Назначение объекта	Многоквартирный дом
Количество этажей	7
Общая площадь	21120 м ²
Конструктивная система здания	каркасно-стенная
Фундамент	Монолитная железобетонная плита
Материал наружных стен	Монолитный железобетон
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Материал лестничных маршей и площадок	Монолитный железобетон
Материал перегородок межкомнатных	Кирпич керамический
Окна в жилой части	Алюминиевая профильная система
Система отопления	Водяная, двухтрубная
Класс энергоэффективности	С
Сейсмостойкость	Не нормируется

1.1.4. Земельный участок - земельный участок, расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, ул. Габдуллы Тукая, имеющий общую площадь 9092 кв.м., **кадастровый номер: 16:50:011724:410**, категория земель: Земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки(отделение банков),иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта, делового назначения, выходящие фасадами на территорию общего пользования, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании: Договор купли-продажи недвижимого имущества с использованием кредитных средств № СБИ-01/22 от 29.08.2022 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 05.09.2022 г. сделана запись регистрации № 16:50:011724:410-16/203/2022-7.

1.1.5. Объект долевого строительства — жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами (далее по тексту – летние помещения) в соответствии с п.2.2. Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства с использованием счетов Эскроу.

1.1.6. Федеральный закон № 214-ФЗ — Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.1.7. Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь) — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий/балконов) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство выданного Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани 20.05.2024 г. № 16-50-76-2024; Положительного заключения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий по объекту «Жилой комплекс по ул. Габдуллы Тукая, г. Казани» от 30.04.2024 г. № 16-2-1-3-020978-2024.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, в том числе срок ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, размещена на официальном на сайте <https://наш.дом.рф>, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства **В СОБСТВЕННОСТЬ** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1.	Условный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь комнат (кв. м):	
3.1.	в т.ч. площадь Гостиной (кв. м)	
3.2.	в т.ч. площадь Спальни (кв. м)	
3.3.	в т.ч. площадь Спальни (кв. м)	
3.4.	в т.ч. площадь Спальни (кв. м)	
4.	Количество лоджий/балконов/terraces	
5.	Площадь лоджии (с коэффициентом 0,5 кв. м)/балкона (с коэффициентом 0,3 кв. м)/terraces (с коэффициентом 0,3 кв. м)	
6.	Количество помещений вспомогательного использования	
7.	Площадь помещений вспомогательного использования (кв. м)	
7.1.	в т.ч. площадь Кухни (кв. м)	
7.2.	в т.ч. площадь Гардероба (кв. м)	
7.3.	в т.ч. площадь Холла (кв. м)	
7.4.	в т.ч. площадь Ванной (кв. м)	
7.5.	в т.ч. площадь Санузла (кв. м)	
8.	Этаж	
9.	Подъезд	
10.	Площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ), (кв. м)	
11.	Площадь Объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений (кв.м)	
12.	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение

Площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (Передаточном акте) с учетом обмера Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта, определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства — **до 01.06.2027 года включительно**.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.4. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф>

2.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2.6. После технической инвентаризации назначение помещений может быть изменено по требованию органов осуществляющих инвентаризацию.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере _____, _____ (_____) рублей, _____ копеек, НДС не облагается.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее - Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8-800-555-55-50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____;

Застройщик: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЭКОРЕСУРС"

Депонируемая сумма: _____, _____ (_____) рублей, _____ копеек;

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

3.3. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему Договору, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки. Сумма пени не входит в цену настоящего Договора.

Обязательство Участника долевого строительства по оплате цены настоящего Договора считается исполненным с момента зачисления денежных средств в полном размере на счет Эскроу.

3.4. При осуществлении платежей по настоящему Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г., НДС не облагается».

3.5. Цена настоящего Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных п.п. 3.7. и 3.8. Договора.

3.6. Застройщик перед вводом Объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического учета и технической инвентаризации Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Площади Объекта долевого строительства).

3.7. Цена настоящего Договора увеличивается путем заключения Сторонами дополнительного соглашения в случае, если общая проектная площадь Объекта долевого строительства, определенная органом технической инвентаризации будет больше общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. настоящего Договора по каждому объекту. Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 3.9. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической Площадью Объекта долевого строительства (включая площади балконов, лоджий и других летних помещений) и проектной Площадью Объекта долевого строительства (включая площади балконов, лоджий и других летних помещений), указанной в п.2.2. Договора, а Участник долевого строительства в срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Отправка уведомления о необходимости доплаты, допускается в том числе, после подписания акта приема-передачи. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении.

Участник долевого строительства в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения уведомления о необходимости доплаты производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Отправка уведомления о необходимости доплаты, допускается в том числе, после подписания акта приема-передачи.

3.8. Цена настоящего Договора уменьшается путем заключения Сторонами дополнительного соглашения в случае, если общая проектная площадь Объекта долевого строительства, определенная органом технической инвентаризации будет меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. настоящего Договора по каждому объекту. Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 3.9. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической Площадью Объекта долевого строительства (включая площади балконов, лоджий и других летних помещений) и проектной Площадью Объекта долевого строительства (включая площади балконов, лоджий и других летних помещений), указанной в п.2.2. Договора.

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения в оригинале от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета

3.9. Расчетная цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с п.п.3.7. и 3.8. Договора составляет _____ () рублей, НДС не облагается.

3.10. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.11. Цена Договора, установленная в п. 3.1. Договора, включает в себя сумму денежных средств на возмещение всех затрат Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика в фиксированной и переменной частях вознаграждения.

3.12. В случае, если по окончании строительства Объекта оставшиеся в распоряжении Застройщика денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, превышают затраты Застройщика на строительство Объекта и оплату фиксированной части услуг (вознаграждения) Застройщика, указанные денежные средства участникам долевого строительства не возвращаются и признаются Сторонами переменной частью вознаграждения Застройщика.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, при условии оплаты Участником долевого строительства полностью Цены настоящего Договора.

Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата Цены Договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства. Действие настоящего пункта распространяется, в том числе на случай досрочной передачи Объекта долевого строительства.

4.4. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в разделе 3 настоящего Договора и иных разделах Договора.

5.1.2. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора.

5.1.3. Письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

5.1.4. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.5. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

5.1.6. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

5.1.7. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5.2. Права Участника долевого строительства:

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. 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 недвижимости».

5.2.3. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3. Обязанности Застройщика:

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора, в степени готовности, включающей выполнение следующих видов строительных и отделочных работ (В зависимости от вида объекта недвижимости, являющегося Объектом долевого строительства по настоящему договору):

Отделка автостоянки:

– Стены и перегородки - покраска водоэмульсионной краской и дизайнерская отделка в местах входа/выхода из подземного паркинга

– Полы – бетонный пол с упрочненным верхним слоем;

Отделка технических помещений:

– Стены – штукатурка, покраска;

– Полы – гидроизоляция, стяжка, плитка;

Отделка нежилых помещений:

– Помещения сдаются без отделки.

Отделка квартир:

– Полы: в квартирах – звукоизоляционный материал, цементно-песчаная стяжка армированная; в мокрых зонах - звукоизоляционный материал, цементно-песчаная стяжка армированная, гидроизоляция обмазочная;

– Потолок – без отделки;

– Стены и перегородки: в квартирах – отделка не предусмотрена;

– Установка в квартиры входных дверей;

– Разводка труб водоснабжения (холодная и горячая вода) проектом предусмотрена только до одного из санузлов квартиры. Дальнейшая разводка системы водоснабжения выполняется собственниками квартир;

– Отопление - напольные конвекторы;

– Узлы учета электроэнергии, воды и тепла устанавливаются в местах общего пользования. Вводной электрощит с автоматами в квартире.

– Отделка мест общего пользования предусмотрена дизайн проектом.

Для защиты от проникновения шума в помещения в наружных ограждающих конструкциях применяются современные окна и витражи из алюминиевой профильной системы.

Остальные работы в Объекте долевого строительства, а также установка сантехнического оборудования и его стоимость не входит в цену Квартиры и производится Участником долевого строительства по своему усмотрению и за свой счет после регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

При передаче Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи одновременно передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

5.3.3. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по настоящему Договору.

5.3.4. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.4. Права Застройщика:

5.4.1. Застройщик вправе направлять Участникам долевого строительства предусмотренные настоящим Договором уведомления и сообщения, составленные в форме электронного документа, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью директора по адресу электронной почты, указанному в разделе 13 настоящего Договора.

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

– гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте.

– гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

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 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 долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

6.4. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства 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. На дату подписания Договора таковым сайтом является www.nalog.ru, раздел «Риски бизнеса. Проверь себя и контрагента», поиск осуществляется по ИНН, либо по ОГРН Застройщика, указанными в разделе 13 настоящего Договора.

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 течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях приводится ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

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 долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 N 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ

8.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство (п.1.2. Договора), автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п.2.3. Договора остается неизменным.

8.3. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством РФ.

8.4. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора.

Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

10.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

10.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

10.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьёй 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

11.2. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров (техничко-экономических показателей) общего имущества и нежилых 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. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п.п. 3.7. и 3.8. Договора. Дополнительно к условиям, изложенным в п. 3.7. и 3.8. Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в появлении или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта, изменение проекта благоустройства прилегающей территории, появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства, размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.), изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

11.3. Участник уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, в том числе связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, замена строительных материалов и оборудования. В случае наличия на плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн,

унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено Застройщиком в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Участника.

11.4. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Федеральным законом № 214-ФЗ.

Дополнительно к условиям, изложенным в п. п. 3.7., 3.8. Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в залог Земельного участка (п. 1.1.4. настоящего Договора).

11.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

11.8. Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что на часть Земельного участка установлено ограничение в использовании: Земельный участок частично расположен в водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе озера Нижний Кабан, расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Достопримечательное место: Культурный слой исторического центра г. Казани XI-XVIII вв.», в зоне регулирования застройки ЗРЗ (А)-5, в границах исторического поселения г.Казань и в приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское); Земельный участок по ул. Марджани расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Достопримечательное место: Культурный слой исторического центра г. Казани XI-XVIII вв.» согласно постановлению Кабинета Министров Республики Татарстан от 15.02.2010 № 79. Требования к проектированию, строительству и хозяйственной деятельности в границах территории достопримечательных мест установлены Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и приказом Министерства культуры Республики Татарстан от 01.04.2010 № 183 «Об утверждении Положения о характере использования территории достопримечательных мест, ограничениях на использования данной территории и требованиях к хозяйственной деятельности, проектированию и строительству на территории достопримечательных мест города Казани»; Земельный участок в соответствии с приказом Министерства культуры РФ от 28.07.2020 №845 «Об установлении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Казанского Кремля», XV-первая четверть XX вв. (Республика Татарстан), включенного Страница 37 из 44 в Список всемирного наследия, об утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон и о признании утратившим силу приказа Минкультуры России от 08.09.2015 №2367» (зарегистрирован в Минюсте РФ №59415 от 24.08.2020) расположен в зоне регулирования застройки ЗРЗ (А)-5; Земельный участок расположен в границах исторического поселения г.Казань. Приказом Министерства культуры Республики Татарстан от 13.03.2017 №218од утверждены границы территории, предмет охраны и требования к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения г.Казань. Необходимо получить заключение Комитета Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия в части соответствия предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом применительно к территории, расположенной в границах исторического поселения; Аэродром экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское) 4 подзона (Приказ Минпромторга РФ от 24.06.2021 №2293 "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)"); Аэродром экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское) 3 подзона (Приказ Минпромторга РФ от 24.06.2021 №2293 "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)"); Аэродром экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское) 6 подзона (Приказ Минпромторга РФ от 24.06.2021 №2293 "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)"); Аэродром экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское) Контур 1 (Окружность радиусом от фазового центра ТРЛК «Сопка-2» на расстояние до 15000м) (Приказ Минпромторга РФ от 24.06.2021 №2293 "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)").

Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что на Земельный участок установлено Ограничение права в виде частного сервитута на основании Соглашения о сервитуте, выдан 12.08.2022, запись об ограничении (обременении) права № 16:50:011724:410-16/203/2022-4 от 18.08.2022 г. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Акционерное общество "Эдельвейс Групп", ИНН: 1659072129.

11.9. Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что на Земельный участок установлено Ограничение права в виде Ипотеки на основании: Договора ипотеки № ДИ01_420B00WOJMF от «24» мая 2024 г., запись об ограничении (обременении) права № 16:50:011724:410-16/203/2024-10 от 28.05.2024 г. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: ПАО Сбербанк.

11.10. Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание Земельного участка, и на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, тем самым подтверждая, что его право на общее имущество не будет распространяться на отмежеванные части земельного участка, а также на строения, расположенные на них, за исключением участка, относящегося непосредственно к Объекту, с прилегающей территорией, предназначенной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации жилого комплекса. Образовавшиеся в результате проведения Застройщиком комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства Многоквартирного дома, затраты несет Застройщик.

11.11. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у Застройщика на права требования Объекта долевого строительства не возникает.

11.12. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по договору, оплату за выполнение таких действий осуществляет Участник долевого строительства.

11.13. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Многоквартирного дома земельный участок общей площадью 9092 кв.м, кадастровый номер: **16:50:011724:410**, расположенный по адресу: Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, ул. Габдуллы Тукая, и строящийся на этом участке Многоквартирный дом на основании ч.4 ст.15.4 Федерального закона от 30.12.2014 №214-ФЗ, в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

11.14. Участник долевого строительства уведомлен, что Земельный участок находится в залоге в пользу Эскроу-агента до полного исполнения финансовых обязательств Застройщика перед залогодержателем, связанных со строительством Объекта.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально, в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

12.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

12.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении;
- день отправления уведомления Участнику долевого строительства, составленного в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью директора по адресу электронной почты, указанному в разделе 13 настоящего Договора.

12.2.2. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

12.3. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

12.4. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных.

Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика и возможной передачи их в управляющую компанию либо созданное ТСЖ. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

12.5. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

12.6. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

12.7. Договор составлен в двух идентичных экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

12.8. Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

12.9. Приложение № 1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План Объекта долевого строительства.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»	«Участник долевого строительства»
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЭКОРЕСУРС" ОГРН 1031626804549, ИНН 1658047987, КПП 165501001 «05» января 2007 года, Юридический адрес: 420107, РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 6, оф. 1517; Тел: (843) 526-58-13; адрес электронной почты: granada14@mail.ru; р/с 40702810862000036316; к/с 30101810600000000603; БИК 049205603; Наименование банка: Отделение № 8610/0777 ПАО Сбербанк России г. Казань Директор: Ковалев Руслан Николаевич, действующий на основании Устава.	_____ (пол: _____), ____-____-____ года рождения, место рождения: _____, паспорт: _____, _____, выдан _____, ____-____-____ года, код подразделения: ____-____, адрес регистрации: _____ _____ _____ Телефон для связи: _____ Электронная почта: _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТЭКОРЕСУРС"

Директор: Ковалев Руслан Николаевич

_____/ Ковалев Р. Н.

Участник долевого строительства

_____/_____

от «__» _____ года.

Местоположение на поэтажном плане квартиры № _____

Общая площадь — _____ кв.м.

Этаж — _____

Подъезд — _____

План Объекта долевого строительства

Границы выделены на плане _____ цветом

Подписи сторон:

**Застройщик
ОБЩЕСТВО _____ С _____ ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ТЭКОРЕСУРС"**

Участник долевого строительства

Директор: Ковалев Руслан Николаевич

_____/_____

_____/ Ковалев Р. Н.