

<УНИВидОплаты>



**ВЕСНА**

жилой комплекс

**Договор участия в долевом строительстве  
№ <Номер>**

**Республика Татарстан,  
г. Казань**

**<Дата>**

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «УнистройДом»»,** именуемое в дальнейшем "Застройщик" от имени и за счет которого на основании <УниРазрешениеНаПродажу> действует **<Организация\_НаименованиеПолное>** в лице <УниДолжностьРодитПадеж> **<УниФИОРодитПадеж>**, действующего на основании <ПредставительПродавца.ОснованиеДействия>, именуемое в дальнейшем **«АГЕНТ»**, с одной стороны и **<ПокупательВШапку>**, именуемый в дальнейшем **«УЧАСТНИК»**, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

**1. Предмет договора**

- 1.1. В соответствии с условиями настоящего договора, УЧАСТНИК участвует в долевом строительстве 10-этажного 546-квартирного жилого дома №4 со встроенными нежилыми помещениями и пристроенной автостоянкой на земельном участке общей площадью 27 492 кв.м., с кадастровым номером 16:16:120602:1256, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт (далее - многоквартирный дом), а ЗАСТРОЙЩИК осуществляет строительство указанного многоквартирного дома путем проведения комплекса мероприятий по организационному, техническому, финансовому и правовому обеспечению строительства согласно проектной документации в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц.
- 1.2. ЗАСТРОЙЩИК осуществляет строительство многоквартирного дома с привлечением средств участников долевого строительства на основании:
  - 1.2.1. договора аренды земельного участка с последующим выкупом №ЗУ - 1256/2017г. от 26.10.2017, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 31.10.2017г. за регистрационным номером № 16:16:120602:1256-16/001/2017-2;
  - 1.2.2. Разрешения на строительство №16-RU16301000-2054-2017 выданного Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани 11.10.2017г.;
  - 1.2.3. Проектной декларации от 31.10.2017г., размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте застройщика <http://unistroydom.com/>;
  - 1.2.4. Заключения №2326-07/22 от 21.11.2017г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", выданного Управлением жилищной политики Исполнительного комитета Муниципального образования г.Казани.

1.3. ЗАСТРОЙЩИК/АГЕНТ гарантирует, что им не заключено и не будет в период действия настоящего договора заключено договоров (соглашений), предусматривающих право иных лиц на получение от ЗАСТРОЙЩИКА/АГЕНТА квартиры, указанной в п.1.4. настоящего договора.

ЗАСТРОЙЩИК/АГЕНТ гарантирует, что квартира, указанная в п.1.4. настоящего договора, на момент заключения настоящего договора не принадлежит третьим лицам, не отчуждена, не заложена, в споре, под запретом (арестом) не состоит.

1.4. После получения ЗАСТРОЙЩИКОМ разрешения на ввод в эксплуатацию объекта УЧАСТНИК, при условии выполнения им своих обязательств по настоящему договору, приобретает в <УНИВидПрава> одну <Помещение\_КоличествоКомнат>-комнатную квартиру, расположенную на <Этаж> этаже в <Подъезд>, имеющую условный № <Помещение\_СтроительныйНомерСтрока>, (далее – Квартира, объект долевого строительства) и долю в общем имуществе всех необходимых для эксплуатации Объекта внутренних и наружных инженерных сетей, коммуникаций, мест общего пользования и благоустройстве прилегающей территории, в соответствии с проектом и Проектной декларацией (далее – Доля в общем имуществе) с последующей регистрацией права собственности на Квартиру и Долю в общем имуществе в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан со следующими характеристиками:

#### 1.4.1. Характеристика Квартиры:

Общая площадь по проекту без учета летних помещений, согласно п. 5 ст. 15 ЖК РФ: <Помещение\_ПроектнаяПлощадь> м<sup>2</sup>,

Общая площадь по проекту с учетом летних помещений, согласно действующего на момент подписания настоящего договора проекта и сводов правил, составляет <Помещение\_ОбщаяПлощадь> м<sup>2</sup>.

В соответствии с прилагаемым планом объекта долевого строительства (Приложение № 1).

Застройщик передает квартиру без ее внутренней чистовой отделки:

- потолки - затирка швов раствором,
- межквартирные стены и межкомнатные перегородки – штукатурка кирпичных стен и перегородок согласно проекту, гипсовые межкомнатные перегородки без отделки;
- полы – в комнатах шумоизоляция, пескобетонная стяжка; в санузлах-обмазочная гидроизоляция, пескобетонная стяжка; на балконах - пескобетонная стяжка;
- без установки межкомнатных дверей;
- оконные блоки – поворотно-откидные с функцией щелевого проветривания; двухкамерный стеклопакет с разовой регулировкой за счет заказчика до принятия по акту.
- лоджии, балконы – пластиковые рамы с одинарным стеклопакетом с разовой регулировкой за счет заказчика до принятия по акту.
- входная дверь в квартиру – металлическая, с врезкой замка;

Инженерные сети согласно проекту и СНиП:

- внутренняя система отопления - с установкой коллекторов в местах общего пользования, которые оснащены приборами учета тепла,



запорной, регулирующей, спускной арматурой. Разводка в квартирах – двухтрубная в стяжке из пескобетона с использованием труб из сшитого полиэтилена;

- холодное и горячее водоснабжение - с установкой коллекторов в местах общего пользования с установкой расходомерных счетчиков (счетчики потребления). Разводка в квартирах – в стяжке из пескобетона с использованием труб из сшитого полиэтилена без установки сантехнического оборудования, с установкой запорной арматуры;
- канализация – из полиэтиленовых труб без разводки сетей в помещениях и без установки сантехнического оборудования;
- электроснабжение - внутренняя разводка электропроводки с установкой розеток, выключателей, патронов с лампами освещения, с установкой поквартирного счетчика учета потребления электроэнергии; без установки электроплиты и электрического полотенцесушителя;
- проводка домофона - по проекту, с возможностью установки видеодомофона в квартире.
- телеприем, универсальный телекоммуникационный кабель (телефон, интернет) - ввод кабеля в квартиру;
- газоснабжение – отсутствует;
- вентиляция – естественная.

1.5. Строительство данного многоквартирного дома ведется ЗАСТРОЙЩИКОМ в соответствии с проектной документацией, передача УЧАСТНИКУ квартиры будет произведена в степени готовности согласно проектной документации и проектной декларации на многоквартирный дом.

1.6. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома: не позднее <УниДатаВводаВЭксплуатацию>г.

1.7. Срок передачи и принятия объекта долевого строительства УЧАСТНИКОМ не позднее <УниДатаАктаПередачи>г.

1.8. Правовым обоснованием Договора являются:

- Федеральный закон от 30 декабря 2004г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";
- Гражданский Кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Жилищный кодекс РФ;
- Градостроительный кодекс РФ;
- Строительные нормы и правила.

## **2. Размер и условия оплаты**

2.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащий уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, является договорной – установленной соглашением сторон и составляет **<ПлановаяСтоимость> (<ПлановаяСтоимостьПрописью>).**

Участнику предоставляется скидка в размере <Скидка>%.

**Итого цена договора с учетом предоставленной скидки составляет <СуммаДоговора> (<СуммаДоговора(Прописью)>).**

2.1.1. Цена настоящего договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (95% от цены договора) и денежных средств на оплату услуг застройщика (5% от цены договора).

2.1.2. Срок действия скидки и цены договора, указанной в п.2.1. настоящего договора – 2 (два) рабочих дня после даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, но не позднее 15-ти рабочих дней с даты подписания настоящего договора.

2.1.3. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ порядка полной оплаты, установленного в п.2.2. настоящего договора (неоплата или неполная оплата), цена договора (указанная в п.2.1) настоящего договора изменяется, скидка не предоставляется, в результате чего Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему договору о цене, сроках и порядке оплаты в соответствии с изменением цен на рынке недвижимого имущества в г.Казани и/или себестоимости строительства

2.2. УЧАСТНИК производит оплату в полном объеме своего участия цены договора в отношении многоквартирного дома, указанного в п.1.1. настоящего договора, в размере <СуммаДоговора> (<СуммаДоговора(Прописью)>), что соответствует стоимости <Помещение\_ОбщаяПлощадь> кв.м. площади квартиры в течение 2 (двух) рабочих дней после даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, но не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего договора.

Оплата Цены договора осуществляется путем внесения или перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика:

**ООО «Строительная компания «УнистройДом»**

**г.Казань, ул.Гаврилова, д.1, офис 50**

**ИНН 1659143147**

**КПП 165701001**

**ОГРН 1141690014234**

**р/с 40702810762000017655**

**к/с 30101810600000000603**

**Отделение «БАНК ТАТАРСТАН» №8610 ПАО СБЕРБАНК**

**БИК 049205603**

По соглашению сторон оплата может производиться иными способами, не противоречащими законодательству РФ.

2.2.1. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять расчеты по договору до момента государственной регистрации данного договора. В случае поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств от Участника долевого строительства (либо от третьего лица по поручению Участника долевого строительства) в счет оплаты цены Договора, до момента фактической регистрации Договора в органе осуществляющим государственную регистрацию, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства полученные денежные средства, путем перечисления денежных средств на счет, с которого был осуществлен платеж в течение 3 (трех) банковских дней.



В случае, если денежные средства были перечислены на расчетный счет Застройщика с корреспондентского счета банка (без открытия в банке счета Участника долевого строительства), возврат осуществляется путем перечисления денежных средства на счет Участника долевого строительства, указанный им в соответствующем заявлении, либо иным, не запрещенным законом способом. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику реквизиты своего банковского счета в течение 1 (одного) рабочего дня с момента получения соответствующего запроса Застройщика. Возврат денежных средств в соответствии с настоящим абзацем осуществляется Застройщиком в течение 3 (трех) банковских дней с момента получения заявления Участника долевого строительства с указанием реквизитов банковского счета Участника долевого строительства.

2.2.2. ЗАСТРОЙЩИК/АГЕНТ в течение 24 часов с момента получения зарегистрированного договора уведомляет УЧАСТНИКА об окончании государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан путем направления УЧАСТНИКУ SMS-сообщения или телефонограммы по номеру, указанному в настоящем договоре.

2.3. Цена полностью оплаченных УЧАСТНИКОМ площадей в срок, установленный в п.2.2., является ТВЕРДОЙ и изменению не подлежит.

### **3. Обязанности сторон**

#### **3.1. ЗАСТРОЙЩИК/АГЕНТ обязан:**

3.1.1. Выполнять функции Заказчика по строительству Объекта, в т.ч. осуществлять строительный контроль за строительством с привлечением третьих лиц (специализированных организаций), а также производить целевое финансирование всех затрат, необходимых для достижения конечных целей договора.

3.1.2. Обеспечить получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается получением в установленном порядке «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

3.1.3. В течение 3-х (трех) месяцев с момента получения «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» передать УЧАСТНИКУ объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, и проектной документации по акту приема-передачи, при условии выполнения им следующих обязательств:

- полной оплаты Цены договора, согласно п. 2.1-2.2.;
- полной оплаты пеней, в случае несвоевременной оплаты Цены договора (или ее части), в соответствии с п.5.1. настоящего договора.

3.1.4. Уведомить УЧАСТНИКА по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручением УЧАСТНИКУ лично под расписку либо путем отправления телеграммы, не менее чем за 30 (тридцать) дней до наступления срока передачи и принятия квартиры, установленного п. 1.7. о завершении строительства, о возможности и готовности Квартиры к передаче и к принятию по акту приема-передачи, а также о последствиях бездействия УЧАСТНИКА долевого строительства, предусмотренных п.4.5. настоящего договора.

3.1.5. Досрочная передача объекта долевого строительства допускается по инициативе застройщика при одновременном исполнении следующих условий:

3.1.5.1. досрочном получении Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

3.1.5.2. при соблюдении застройщиком порядка передачи квартиры, установленного п.3.1.4. настоящего договора.

### 3.2. УЧАСТНИК обязан:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать Цену договора, в соответствии с п. 2.1.-2.2., настоящего договора, а так же иные выплаты, предусмотренные настоящим Договором.

3.2.2. Принять от ЗАСТРОЙЩИКА по акту приема-передачи Квартиру, указанную в п.1.4. настоящего договора, в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения от ЗАСТРОЙЩИКА уведомления, в соответствии с п.3.1.4. настоящего договора;

3.2.3. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры заключить договор с эксплуатирующей организацией, обслуживающей многоквартирный дом;

3.2.4. Самостоятельно и за свой счет осуществлять действия, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру, при этом Участник долевого строительства владеет информацией о том, что согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь квартиры будет указана без учета площади балконов, лоджий, террас;

3.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность ЗАСТРОЙЩИКА;

3.2.6. Осуществлять эксплуатацию квартиры в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170 и инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, являющейся неотъемлемой частью акта приема-передачи объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.2.7. В случае заключения УЧАСТНИКОМ договора уступки права требования по настоящему договору, последний обязан предоставить вышеуказанный договор уступки ЗАСТРОЙЩИКУ/АГЕНТУ 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 долевого строительства 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](#).

3.2.8. До подписания акта приема-передачи Квартиры в собственность УЧАСТНИК обязан пройти первичный инструктаж потребителя по безопасному пользованию газом в быту в жилых и многоквартирных домах.

## 4. Условия передачи объекта долевого строительства.



4.1. УЧАСТНИК не имеет права требовать передачи ему ЗАСТРОЙЩИКОМ Квартиры до получения «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» и до полного исполнения всех обязательств по Договору.

4.2. Цена договора, указанная в п. 2.1.-2.3. является достаточной для приобретения права собственности на квартиру и долю, указанную в п.1.4. настоящего договора.

УЧАСТНИК не имеет права на иные результаты своего участия в долевом строительстве многоквартирного дома, кроме права на приобретение в собственность Квартиры и Доли, указанных в п.1.4.- п.1.4.1. настоящего договора.

У УЧАСТНИКА долевой собственности 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.

Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего договора и на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, тем самым подтверждая, что его право на общее имущество не будет распространяться на отмежеванные части земельного участка, а также на строения, расположенные на них, за исключением участка, относящегося непосредственно к многоквартирному жилому дому, указанному в п.1.1. договора, с прилегающей территорией, предназначенной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации жилого комплекса.

Так же, в связи с возможным преобразованием земельного участка, указанного в п.1.1. данного договора, цена объекта долевого строительства остается неизменной (не подлежит ни уменьшению, ни увеличению).

Образовавшиеся в результате проведения ЗАСТРОЙЩИКОМ комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства многоквартирного дома, затраты несет ЗАСТРОЙЩИК, в том числе и путем завершения строительства многоквартирного дома за счет собственных средств.

Денежные средства и иные активы, оставшиеся в распоряжении ЗАСТРОЙЩИКА после завершения строительства многоквартирного дома, являются вознаграждением ЗАСТРОЙЩИКА за проведение им комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства.

4.3. Окончательная площадь определяется в передаваемой объекте долевого строительства на основании данных технической инвентаризации, которая будет отражена в акте приема-передачи объекта долевого строительства в собственность. При этом Участник долевого строительства согласен с тем, что фактическая площадь объекта долевого строительства может отличаться от проектной площади, но не более 5%.

При этом при изменении общей площади квартиры (разница между проектной площадью квартиры и общей площадью квартиры согласно данных

технической инвентаризации) цена договора, указанная в п.2.1 не меняется, в связи с чем Стороны не производят каких-либо дополнительных расчетов по данному договору.

- 4.4. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. При передаче объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Квартиры, соответствия требованиям технических регламентов и проектной документации, проектной декларации, техническим нормам и правилам является «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию», выданного соответствующим органом, согласно Градостроительного кодекса РФ.

- 4.5. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня установленного договором срока передачи и принятия квартиры в соответствии с п.3.2.2. вправе составить односторонний акт, при этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов), риски случайной гибели или порчи объекта долевого строительства признаются перешедшими к УЧАСТНИКУ с момента составления одностороннего акта.

Указанные меры могут применяться только в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения, согласно п.3.1.4., в порядке установленном пунктом 7.6.1.

- 4.6. УЧАСТНИК не вправе производить какие-либо работы по отделке и установке внутреннего оборудования в Квартире до подписания акта приема-передачи. УЧАСТНИК не вправе до регистрации права собственности на Квартиру в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан и без согласования в установленном Жилищным кодексом РФ, изменять планировку Квартиры (переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электроразводки, схемы газопроводов и установку газовых приборов и т.п.).

4.6.1. После оформления права собственности на квартиру и в течение всего срока эксплуатации объекта Участник долевого строительства не имеет права вносить изменения в архитектурное решение фасада и несущие элементы конструкции многоквартирного дома, а также устанавливать любое оборудование на внешние стены здания, без согласования соответствующих органов.

- 4.7. ЗАСТРОЙЩИК имеет право без согласия УЧАСТНИКА вносить незначительные изменения в проектную документацию, в том числе по данным, отраженным в 1.4.1. настоящего договора, которые не ухудшают качество объекта долевого строительства, а также не делают его непригодным для использования. Данные изменения признаются сторонами допустимыми, не нарушающими условия данного договора и не влияющие на общие конструктивные и технические характеристики многоквартирного дома, изменение которых отражается в проектной документации на многоквартирный дом. При этом заключения дополнительного соглашения не требуется.

- 4.8. УЧАСТНИК не заблуждается в отношении цены договора, существа договора, его существенных условий, последствий неисполнения обязательств, а также последствий исполнения обязательств.



- 4.9. Участник долевого строительства путем подписания настоящего договора, подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией многоквартирного дома до подписания настоящего договора. Также Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию.
- 4.10. Участник дает свое безусловное согласие на установление на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего договора, сервитута в пользу соответствующим эксплуатирующим организациям, необходимого для прокладки (строительства) и эксплуатации наружных инженерных сетей и считается надлежащим образом уведомленным о его установлении.

### **5. Ответственность сторон**

- 5.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа УЧАСТНИК уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ/АГЕНТУ неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 5.2. Уплата пеней не освобождает УЧАСТНИКА от обязанностей надлежащего выполнения самого обязательства.
- 5.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи УЧАСТНИКУ долевого строительства Квартиры, ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если УЧАСТНИКОМ долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается ЗАСТРОЙЩИКОМ в двойном размере.

В соответствии с пунктом 2 статьи 6 214-ФЗ В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи УЧАСТНИКУ долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения УЧАСТНИКА долевого строительства от подписания акта приема-передачи, ЗАСТРОЙЩИК освобождается от уплаты УЧАСТНИКУ долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств по договору.

- 5.4. В случае невозможности по обоснованным причинам закончить строительство дома в установленный настоящим договором срок передачи, ЗАСТРОЙЩИК/АГЕНТ не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения установленного настоящим договором срока, направляет УЧАСТНИКУ предложение в письменной форме, в порядке, предусмотренном п.3.1.4. о продлении срока окончания строительства. Участник в свою очередь должен предпринять все необходимые меры к заключению и подписанию дополнительного соглашения к договору участия об изменении сроков, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения вышеуказанного уведомления.
- 5.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. Стороны обязаны известить друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, подтверждая это определенными официальными документами, любые правоотношения Сторон при действии данных обстоятельств будет решаться в соответствии с действующим законодательством РФ.

- 5.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.
- 5.7. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, уведомляет о них противоположную сторону в течение 10 (десять) календарных дней после наступления таковых обстоятельств.

## **6. Срок действия и порядок расторжения договора**

- 6.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до исполнения сторонами обязательств по настоящему договору.

Путем подписания настоящего договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на государственную регистрацию договора силами Застройщика/АГЕНТА. В связи с этим, не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего договора, Участник долевого строительства предоставляет представителю для осуществления представительских функций в государственном регистрационном органе по вопросу регистрации настоящего договора, нотариально оформленную доверенность и все необходимые документы, в том числе документ, подтверждающий оплату им государственной пошлины.

В случае непредставления Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте документов в установленный срок, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией договора, будут считаться прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны утратившими интерес к заключению настоящего договора, и Застройщик/АГЕНТ будет вправе подписать и зарегистрировать аналогичный договор на квартиру, с любым третьим лицом.

Исполнением сторонами своих обязательств подтверждается со стороны застройщика - подписанием Акта приема-передачи объекта долевого строительства, со стороны УЧАСТНИКА - с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим договором и подписанием Акта приема-передачи объекта долевого строительства. Расходы по государственной регистрации несет УЧАСТНИК.

- 6.2. В случае, если в соответствии с договором уплата Цены договора должна производиться УЧАСТНИКОМ путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, а также в случае, если в соответствии с договором уплата Цены договора должна производиться УЧАСТНИКОМ долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение УЧАСТНИКОМ долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения договора.
- 6.2.1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных п.6.2. настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме УЧАСТНИКУ по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу или вручено лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении УЧАСТНИКОМ такого требования и при наличии у



ЗАСТРОЙЩИКА сведений о получении УЧАСТНИКОМ предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе УЧАСТНИКА от его получения или в связи с отсутствием УЧАСТНИКА по указанному им почтовому адресу ЗАСТРОЙЩИК/АГЕНТ имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с п.6.4. настоящего договора.

- 6.3. Расторжение договора при одностороннем отказе от его исполнения одной из сторон договора по основаниям, предусмотренным законом, осуществляется в соответствии с законодательством РФ.
- 6.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением, с описью вложения (согласно статье 9 закона №214-ФЗ). Моментом расторжения настоящего договора считается момент получения адресатом уведомления о расторжении, в соответствии с п.7.6.1. настоящего договора.
- 6.5. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон. При этом срок и порядок возврата денежных средств осуществляется по соглашению сторон и без уплаты пеней, неустоек, процентов за пользование чужими денежными средствами.

## **7. Дополнительные условия договора**

- 7.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается договором и составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого УЧАСТНИКУ объекта долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

В соответствии с пунктом 7 статьи 7 214-ФЗ ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим УЧАСТНИКОМ долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной УЧАСТНИКУ долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

- 7.2. Обеспечение исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА перед Участником долевого строительства по данному договору обеспечиваются:
  - залогом в силу закона;

- обязательными отчислениями (взносами) застройщика в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» ИНН 7704446429 КПП 770401001, адрес: РФ, г.Москва, ул.Воздвиженка, д.10.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, зарегистрированы в установленном порядке в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, подписаны обеими сторонами и оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора.

7.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру для сторон, также один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

7.5. Споры и разногласия, возникающие из настоящего договора, будут разрешаться в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства вправе представить претензию Застройщику, при этом срок ответа на претензию будет составлять 30 рабочих дней с момента ее получения.

В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение в суд, согласно правил подсудности либо если Участник является юридическим лицом, то спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан.

7.6. В случае изменения реквизитов, сторона, у которой произошли изменения, в том числе смена места жительства, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по настоящему договору. В случае неисполнения данного требования, виновная сторона несет на себе риск последствий неполучения любой корреспонденции, направленной добросовестной стороной. Сторонами признается отправка корреспонденции надлежащей, если она направлена по адресу, отраженному в настоящем договоре заказным письмом с уведомлением с описью вложения либо путем отправки телеграммы. Застройщик не обязан осуществлять поиск Участника долевого строительства при смене места жительства.

7.6.1. Корреспонденция считается полученной надлежащим образом в день ее доставки, даже если адресат по этому адресу не находится или не проживает, в следующих случаях:

- 1) адресат отказался от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или отправителем;
- 2) несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
- 3) корреспонденция не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя.
- 4) корреспонденция вручена уполномоченному лицу или представителю адресата;
- 5) имеются доказательства вручения корреспонденции нарочно под расписку или с подписанным уведомлением.

7.7. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику/Агенту, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (гражданство, фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, паспортные данные, адрес прописки, семейное положение, номер телефона) их передачу третьей стороне, в том числе государственным



органам, без передачи в сеть общего пользования Интернет, в целях надлежащего исполнения Застройщиком/Агентом обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора и в течение пятилетнего гарантийного срока на объект долевого строительства. Участник долевого строительства также дает согласие на рассылку по сети подвижной радиотелефонной связи текстовых сообщений. Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется на основании заявления, но не ранее даты прекращения Договора участия в долевом строительстве /даты исполнения обязательств, в соответствии с настоящим договором. При этом Оператор обязан прекратить их обработку или обеспечить прекращение такой обработки (если обработка персональных данных осуществляется другим лицом, действующим по поручению оператора) в порядке и в срок, установленный Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

7.8. Настоящий договор подписан с учетом Приложения являющегося неотъемлемой частью договора.

Приложение 1 – план квартиры;

#### 8. Реквизиты сторон

<b>АГЕНТ</b>	<Организация_НаименованиеПолное> <Организация_Адрес> ИНН/КПП<Организация_ИНН>/<Организация_КПП> <Организация_ОГРН> <УниДолжностьИмПадеж>  _____<УниФИОИмПадеж>
--------------	--

<b>УЧАСТНИК</b>	
<Заголовок>	<ПокупательДДУ>
<СписокПокупателейДДУ>	

Исп.: <Автор>  
<QRШтрихкод>

**Приложение № 1**

к Договору участия в долевом строительстве

**№ <Номер> от <Дата>**

<b>1. Техничко-экономические показатели многоквартирного дома</b>	
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилой дом
Этажность	10
Общая площадь многоквартирного дома	43 485,34 м <sup>2</sup>
Материал наружных стен	Фундаменты: свайные, Ростверк: ленточный Наружные стены: из силикатного кирпича с утеплением и устройством навесного вентилируемого фасада из керамогранита. На балконах/лоджиях из силикатного кирпича с утеплением и штукатуркой. Внутренние стены и перегородки: Внутренние стены из силикатного кирпича, перегородки из силикатного кирпича и пазогребневых плит Оконные блоки: в комнатах поворотно-откидные с функцией щелевого проветривания двухкамерный стеклопакет. Остекление балконов/лоджий – ПВХ-профиль Предусматриваются корзины для установки кондиционеров.
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	По проекту
Сейсмостойкость	Согласно изменению №5 к СНиП II-7-81 «Строительство в сейсмичных районах» и карт сейсмического районирования, сейсмичность территории г. Казани для массового строительства принимается равной 6 баллам по шкале MSK-64, при данной сейсмичности, согласно СП 14.13330.2014, антисейсмические мероприятия не предусматриваются.



### Технико-экономические показатели объекта долевого строительства

1. Объект долевого строительства – квартира  
№<Помещение\_СтроительныйНомерСтрока>
2. Назначение объекта долевого строительства – жилое
3. Этаж – <Этаж> этаж
4. Общая площадь объекта долевого строительства, м<sup>2</sup> –  
<Помещение\_ПлощадьИтог> м<sup>2</sup>

5. Состав помещения:

<b>Номер</b>	<b>Наименование помещения объекта долевого строительства</b>	<b>Площадь помещений объекта долевого строительства, м<sup>2</sup></b>
<b>&lt;НомерПП&gt;</b>	<b>&lt;СоставПомещения&gt;</b>	<b>&lt;ПлощадьСостава&gt;</b>
<b>&lt;СоставПомещений&gt;</b>		

<Картинка>

**АГЕНТ:**

**<Организация\_НаименованиеПолное>**

**<УниДолжностьИмПадеж>**

\_\_\_\_\_ **<УниФИОИмПадеж>**

**Участник:**

**<ПокупательВПодписьСокращен>**