

ДОГОВОР

Участия в долевом строительстве № 0001/02/В

с. Высокая гора

дата

Общество с ограниченной ответственностью СПБ «Стройсервис», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 6 по Республике Татарстан 21.03.2016г., за основным государственным регистрационным номером 1161690080023 (Свидетельство о государственной регистрации юридического лица 16 № 007371273), ИНН: 1660267179, КПП: 166001001; адрес 420081, г. Казань, пр. Альберта Камалеева., д.34Б, пом.1007 именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Пономарева Рафаэль Васильевича, действующий на основании Устава, с одной стороны, и

Участник долевого строительства ФИО, дата рождения, именуемая в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее-Договор) о нижеследующем:

1 Предмет договора

1.1.Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) 5-ти этажный жилой дом с цокольным этажом и жилым мансардным этажом (далее - Объект), по строительному адресу: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, с. Высокая Гора, ул. Полковая -. Солнечная, (стр. 02), и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в срок установленный Договором, передать Дольщику следующее жилое помещение в Объекте: 1- комнатную квартиру, расположенную на 1 (Первом) этаже Объекта, тип – квартира, имеющую строительный номер № 00, в строительных осях: А/Б и 12/16 (далее по тексту _ Квартира или Объект долевого строительства), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять Квартиру с оформлением соответствующих документов.

Технический Характеристики Квартиры в соответствии с проектной документации:

- Общая площадь (за исключением площадей балкона и /или лоджий): 00,00м²;
- Жилая площадь: 00,00 м²;
- Площадь кухни: 00,00 м²;
- Площадь остекленного балкона: 0,00 м².

Квартира передается Дольщику без отделки и без установки оборудования, в соответствии с Описанием Квартиры, которое содержится в Приложении № 1 настоящего договора. Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта содержится в Приложении № 2 настоящего договора.

1.2. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 16:16:080301:45, площадью 14784 кв.м.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- договор купли продажи земельного участка от 01.08.2016г.

- разрешения на строительства № 16-16-3084-2017 от 10.01.2017 года;
- проектной декларации, опубликованной на сайте: www.stroiser.ru

Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

1.4. Застройщик подтверждает, что наделен правом на привлечение Дольщика к участию в финансировании строительства Объекта на основании указанных в п. 1.3. настоящего Договора документов. Застройщик также гарантирует, что им не заключено и не будет в период действия настоящего Договора заключено договоров (соглашений) с иными лицами, предусматривающих их право на получение от Застройщика Квартиры.

1.5. Срок окончания производства строительного-монтажных работ Объекта, без учета работ по благоустройству прилегающей территории: до **30.12.2017 года**.

1.6. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет. Течение гарантированного срока начинается с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объект в эксплуатацию.

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

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

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта (в том числе переустройств, перепланировок), проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

При выявлении недостатка (дефекта) в течение гарантийного срока Дольщик обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить Застройщику письменное сообщение с описанием гарантийного случая. Если недостаток (дефект) может привести к ухудшению качества Квартиры или Объекта, то Дольщик обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику. При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Дольщик.

2. Цена Договора и условия оплаты

2.1. Цена Договора составляет: 00000000 (прописью) рублей (НДС не облагается). Условия оплаты цены Договора определяется в Приложении № 3 настоящего Договора.

2.2. Цена Договора изменяется в соответствии с условиями п. 4.6. Договора.

2.3. По соглашению Сторон Дольщик и Застройщик могут изменить срок и порядок уплаты цены Договора.

2.4. Условия изменения цены Договора как отраженные в Договоре, так в нем и не отраженные могут изменяться или вводиться дополнительными соглашениями к Договору.

2.5. Оплата цены Договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в реквизитах Застройщика в Разделе 9 Договора, либо иным, не запрещенным законом способом.

2.6. Дольщик не имеет права осуществлять расчеты по Договору до момента фактического получения Договора с государственной регистрацией. В случае поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств от Дольщика (либо от третьего лица по поручению Дольщика) в счет оплаты цены Договора до момента фактического получения Договора с государственной регистрацией, Застройщик возвращает Дольщику полученные денежные средства путем перечисления денежных средств на счет, с которого был осуществлен платеж в течении 7 (Семи) банковских дней.

В случае, если денежные средства были перечислены на расчетный счет Застройщика с корреспондентского счета банка (без открытия в банке счета Дольщика), возврат осуществляется путем перечисления денежных средств на счет Дольщика, указанный им в соответствующем заявлении, либо иным, не запрещенным законом способом. Дольщик обязан представить Застройщику реквизиты своего банковского счета в течение 2 (Двух) рабочих дней с момента получения соответствующего запроса Застройщика. Возврат денежных средств в соответствии с настоящим абзацем осуществляется Застройщиком в течении 7 (Семи) банковских дней с момента получения заявления Дольщика с указанием реквизитов банковского счета Дольщика.

2.7. Дольщик путем подписания Договора подтверждает и дает свое согласие на то, что Застройщик вправе самостоятельно в соответствии с действующим законодательством принимать решения об использовании средств Дольщика на оплату всех расходов, связанных со строительством (с созданием) Объекта и исполнением Договора, без дополнительного согласования с Дольщиком.

3. Обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Обеспечить строительство Объекта своими силами и (или) с привлечением других лиц соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями.

3.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Объекта путем заключения договором с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски), и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических организационных и финансовых вопросов, в том числе обеспечить:

- строительство внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, передачу их в государственную, муниципальную собственность и /или собственность эксплуатирующих организаций, передачу на баланс соответствующим организациям;

- подключение Объекта внешним сетям инженерно-технического обеспечения;

- технический надзор за строительством;

- осуществление расчетов со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта;

- несение иных расходов, в том числе: предусмотренных настоящим договором; требуемых по проекту; предусматриваемых актами органов государственной и/или муниципальной власти;

3.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.1.4. По письменному требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

3.1.5. Не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Квартиры уведомить Дольщика в письменном виде о возможности и необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи по адресу, указанному в настоящем договоре Дольщиком как «Адрес для переписки».

3.1.6. Не позднее **01.03.2018** года передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи, при условии выполнения Дольщиком денежных обязательств, предусмотренных договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации перед Застройщиком.

3.2. Дольщик обязан:

3.2.1. Уплатить цену Договора в соответствии с Приложением № 3 настоящего договора.

3.2.2. Принять от Застройщика по Акту прием-передачи Квартиру в течении 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления от Застройщика, при условии отсутствия в ней дефектов и/или недоделок, оформленных Сторонами Актом о несоответствии.

3.2.3. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствии условиям договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Дольщик обязан принять Квартиру в течении 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

3.2.4. Уплатить Застройщику предусмотренные настоящим договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта прием-передачи Квартиры.

3.2.5. С момента приемки Квартиры от Застройщика нести расходы, связанные с управлением и содержанием общего имущества многоквартирного дома (Объекта) в установленном порядке, в том числе заключить договор с управляющей компанией, осуществляющей управление многоквартирным домом по основаниям, установленным ЖК РФ, и оплачивать услуги, оказываемые по такому договору, в том числе в части авансирования услуг (не более, чем за 3 месяца). С момента передачи Квартиры Дольщику Застройщик не несет расходы на управление и эксплуатацию многоквартирного дома в доле, соответствующей доле площади Квартиры в общей площади многоквартирного дома.

3.2.6. Бремя содержания (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры переходят к

Дольщику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, вне зависимости о того, проживает он в Квартире или нет, за исключением случая, предусмотренного п. 4.2. Договора.

4. Дополнительные условия

4.1. Застройщик в праве не передавать (удерживать) Дольщику Квартиру до момента выполнения Дольщиком денежных обязательств, предусмотренных договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2. При уклонения Дольщика от принятия Квартиры по Акту прием-передачи в срок, установленный в п.п.3.2.2., 3.2.3. Договора или при отказе Дольщика от принятия Квартиры при отсутствии в ней дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте о несоответствии, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Дольщику в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Дольщику со дня составления указанного одностороннего акта.

4.3. В процессе строительства Объекта возможно отклонения от общей площади Квартиры, а также помещения, входящих в состав Квартиры.

4.4. В процессе строительства Объекта возможно отклонения помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации.

4.5. Изменения и отклонения, изложенные в п. 4.3. и п. 4.4. настоящего договора признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора, за исключением условий изложенных в п. 4.6. настоящего договора.

4.6. В случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей балконов и /или лоджий) по данным государственного технического учета и технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п.1.1. Договора, более чем на 1 (Один) квадратный метр в сторону увеличения, Дольщик обязан в течении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня подписания Сторонами соглашения о сверке расчетов, но в любом случае не позднее даты подписания Акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком, произвести оплату за указанную разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в Приложении № 3 к Договору, в порядке, установленном в п.2.5. Договора. В случае отклонения общей площади Квартиры (за исключением площадей балконов и/или лоджий) по данным государственного технического учета и технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п.1.1. Договора, более чем на 1 (Один) квадратный метр в сторону уменьшения, Застройщик обязан возратить разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в Приложении № 3 к Договору. Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня подписания Сторонами соглашения о сверке расчетов. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств перед Дольщиком в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Дольщика со всеми реквизитами счета Дольщика.

В указанных случаях цена Договора считается измененной по соглашению Сторон в момент подписания Сторонами соглашения о сверке расчетов без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.7. Изменения цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий по результатам обмеров по данным государственного технического учета и технической инвентаризации от соответствующей площади, указанной в п.1.1, настоящего Договора.

4.8. Существенным изменением размера передаваемой Дольщику Квартиры, Стороны определяют изменение общей площади (за исключением площади балконов и/или лоджий) Квартиры более чем на 8 (Восемь) % от общей площади (за исключением площадей балконов и/или лоджий) Квартиры, указанной в п.1.1. Договора.

4.9. До государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, Дольщик не вправе проводить какие –либо работы в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Дольщика средства, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации и договору.

4.10. После оформления права собственности на квартиру и в течении всего срока эксплуатации объекта Дольщик не имеет права вносить изменения в архитектурное решение фасада и несущие элементы конструкции объекта, а так же устанавливать любое оборудование на внешние стены здания.

4.11. Уступка Дольщиком прав (требований) по Договору допускается только после полной уплаты им Цены Договора с письменного согласия Застройщика. Уступка Дольщиком прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Дольщик в течении 3 (Трех) календарных дней со дня уступки прав (требований) по Договору, должен предоставить Застройщику уведомление о произведенной уступке, с приложением документа, подтверждающего уступку.

4.12. В случае, если Квартира построена (создана) с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договора использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо предъявить иные законные требования.

4.13 Стороны пришли к соглашению, что если по условиям Приложения № 1 Договора Квартиры передается Дольщиком с отделкой и установкой оборудования, то марка (производитель) материалов и изделий, включая иное оборудования, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие и кафельная плитка, их цвет, а также тон краски и рисунок (далее- Материалы), указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, является примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору Материалы, так и иные, сходные по рисунку, цвету, типу и тону материалы. Использование Застройщиком материалов, отличных от указанных в Приложении № 1 к Договору, не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиры непригодной для использования, и не являются нарушением условий Договора, при условии использования сходных материалов.

4.14. Дополнительно к условиям, изложенным в п.п. 4.3-4.7. и п. 4.13. настоящего договора, не является существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в Объекте, в том числе его этажность, 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.

4.15. Денежные средства, внесенные Дольщиком в счет оплаты цены договора, и иные активы, приобретенные за счет денежных средств, оставшиеся в распоряжении Застройщика после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, осуществления расходов, необходимых для завершения инвестиционного проекта в целом и исполнения Застройщиком своих обязательств по договору, являются вознаграждением Застройщика.

4.16. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор участия в долевом строительстве с другими лицами, кроме Дольщика, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этих лиц на Квартиру.

4.17. Срок окончания строительства Объекта, указанный в п. 1.5. Договора, автоматический изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти указанный в п. 1.3. Договора, при этом срок передачи Квартиры, определенный в п.п.3.1.6. Договора остается неизменным.

4.18. Дольщик осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации его права собственности на Квартиру за свой счет.

4.19. Дольщик осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации Договора и его возможных изменений за свой счет.

4.20. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по договору, оплату за выполнение таких действий осуществляет Дольщик.

4.21. Дольщик путем подписания настоящего договора подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией Объекта до подписания Договора.

Дольщик подтверждает, что до заключения настоящего договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- об Объекте, в котором расположена Квартира;
- о технической характеристике Квартиры;
- об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Дольщика на Квартиру;
- о моменте возникновения права собственности Дольщика на Квартиру и на долю в общем имуществе Объекта;
- о правовых основаниях строительства Объекта (п.1.3. Дольщика);
- о страховании гражданской ответственности Застройщика за неисполнения или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Дольщику по Договору в

порядке, установленном статьей 15.2. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в том числе сведения о страховой организации и условиях страхования;

- о переходе на Дольщика бремени содержания Квартиры и доли в общем имуществе Объекта.

4.22. Все денежные расчеты, связанные с возвратом денежных средств Дольщику, осуществляется Застройщиком только в безналичном порядке.

4.23. Застройщик имеет право не осуществлять Дольщику какие-либо выплаты по Договору до получения письменного заявления Дольщика со всеми реквизитами счета Дольщика, необходимые для осуществления такого платежа.

4.24. Дольщик вправе уплатить цену Договора досрочно.

4.25. Застройщик вправе в любое время, без согласования с Дольщиком, передать все свои права и обязанности или часть своих прав и обязанностей по договору купли-продажи земельного участка, определенного в п. 1.3. Договора, третьим лицам.

4.26. Дольщик путем подписания Договора выражает свое согласие на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, построенных Застройщиком за счет средств Дольщика, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

4.27. Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Дольщика, полученные 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 Дольщика посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Дольщика предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Дольщиком Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

4.28. Все что не предусмотрено условиями Договора, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

4.29. Дольщик подтверждает, что он обладает полной дееспособностью, осознает суть настоящего договора и совершаемых действий по его заключению.

4.30. Дольщик дает свое согласие на последующий залог прав по договору купли-продажи земельного участка, указанному в п.1.3, настоящего договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договору участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, указанном в п. 1.3. настоящего договора.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. 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 стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, бездействие или уклонение от совершения действия государственных или муниципальных органов власти, необходимого для строительства и/или ввода дома в эксплуатацию, а также бездействие организаций, осуществляющих инженерное обеспечение Объектов или иными обстоятельствами, вне разумного контроля Сторон, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение сторонами своих обязательств по договору.

Застройщик не несет ответственности в случае просрочки передачи Квартиры, когда это является результатом не подписания и/или невыдачи, не по вине Застройщика, государственным или муниципальным органом-Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения-документа, подтверждающего соответствии построенного Объекта техническим условиям. При этом Стороны соглашаются и понимают, что для Застройщика такое не подписание и/или невыдача, при отсутствии вины Застройщика, является чрезвычайным и непреодолимым обстоятельством.

5.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, указанных в п. 5.2, настоящего Договора, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

5.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.

5.5. В случае нарушения Дольщиком установленных в Приложении № 3 к Договору сроков платежей, он уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующий на день исполнения обязательств, от просроченной суммы за каждый день просрочки. При этом все внесенные в дальнейшем Дольщиком в счет оплаты цены Договора денежные средства в соответствии со ст. 319 Гражданского кодекса Российской Федерации идут, в первую очередь, на погашение издержек Застройщика на получение исполнения, затем- проценты, а в оставшейся части – основную сумму долга, независимо от указанного Дольщиком назначения платежа. Застройщик имеет право по своему усмотрению изменять очередность погашения денежных требований из Договора. Дольщик обязуется явиться в отдел продаж Застройщика за получением расчета суммы неустойки в течении 7 (Семь) календарных дней с момента получения такого требования.

5.6. В случае нарушения предусмотренного договора срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере одной

трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.7. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору:

- залог, в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

- страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Дольщику по Договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»: Застройщиком заключен Генеральный договор № от года страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнения или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, Страховщик- **страх. Компания.**

6. Порядок заключения, срок действия и порядок расторжения Договора.

6.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Путем подписания Договора Дольщик выражает свое согласие на государственную регистрацию Договора силами Застройщика. В этой связи, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора Дольщик предоставляет представителю, указанному Застройщиком, нотариально оформленную доверенность и все необходимые документы, в том числе документ, подтверждающий оплату им государственной пошлины для осуществления этим представителем представительских функций в государственном регистрационном органе по вопросу регистрации настоящего договора.

В случае непредставления Дольщиком 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 Договора, и Застройщик будет вправе подписать и зарегистрировать аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.1, настоящего Договора, с любым третьим лицом.

6.2. Договор, может быть, расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- при просрочке внесения Дольщиком платежа в соответствии с Приложением № 3 к Договору более чем на 2 (Два) месяца (в случае, если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа);

-при систематическом нарушении Дольщиком сроков внесения платежей в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору. При этом под систематическим нарушением сроков внесения платежей понимается нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежей более чем на 2 (Два) месяца (в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный договором период).

В случае наличия оснований, предусмотренных настоящим пунктом, для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях исполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Дольщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.4. В случае расторжения договора Дольщик утрачивает право на получение Квартиры.

6.5. При расторжении договора в связи с односторонним отказом одной из Сторон от его исполнения или на основании решения суда Застройщик будет обязан возвратить Дольщику все внесенные им по договору денежные средства в сроки, установленные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов ...» от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, а также, в случае предусмотренных указанным законом, уплатить проценты за пользование денежными средствами.

6.5.1. Если в течение установленного законом срока выплаты Дольщику денежных средств Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты банковского счета, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счета Дольщика в банке, с которого он ранее платил Застройщику денежные средства по настоящему договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит любого нотариуса по месту нахождения Застройщика, т.е. в депозит любого нотариуса в Казани, о чем он будет обязан уведомить Дольщика письменно.

6.5.2. Если у Застройщика будут иметься сведения о том, что Дольщик ранее переводил денежные средства Застройщику с банковского счета, а Дольщик в установленный законом срок не обратился к Застройщику и не подтвердил, что готов получить денежные средства на указанный выше счет, либо не укажет иной счет, Застройщик вправе будет перечислить денежные средства на такой счет Дольщика. При этом Дольщик будет нести риск неполучения денежных средств в случае закрытия счета, а Застройщик не будет считаться нарушившим срок выплаты или возврата денежных средств, если внесет их в депозит нотариуса при их возврате Застройщику с сообщением банка о закрытии счета Дольщика, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней за днем возврата их на счет Застройщика.

6.5.3. Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств Дольщика в депозит нотариуса будут нести Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и

перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

6.5.4. Застройщик не обязан осуществлять розыск Дольщика при смене места жительства. Поскольку местом исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору является место нахождения Застройщика, Застройщик не обязан отправлять денежные средства Дольщику почтовыми переводами или иным подобными способами, если Дольщик не является в офис Застройщика, и Застройщику не известны реквизиты его банковских счетов, даже если Застройщику известны адрес проживания Дольщика.

6.6. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.7. Обязательства Дольщика по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7. Прочие условия

7.1. Применительно к условиям п.п. 3.2.2., 3.2.3. настоящего договора днем получения уведомления Дольщиком является:

- день его передачи Дольщику лично, либо его уполномоченному представителю под расписку;
- 10 (Десятый) день с даты направления уведомления, если уведомление оправлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

7.2. Если уведомлением было направлено/ передано Дольщику несколькими способами, указанными в п. 7.1, настоящего договора, то днем получения такого уведомления Дольщиком будет являться наиболее ранняя дата его получения.

7.3. Применительно к другим условиям Договора, днем получения уведомления Дольщиком является, если иное в императивном (обязательном) порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, день его передачи Дольщику, лично либо его представителю под расписку, или десятый календарный день со дня отправки уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Дольщика, указанный в договоре как «Адрес для переписки», в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

7.4. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом приемка-передача Квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленном в п.п.3.2.2, и п.п.3.2.3, настоящего договора. При уклонении Дольщика от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п. 4.2, настоящего договора.

7.5. До регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, Квартиру и Объекту, указанным в настоящем Договоре, будут присвоены адресные номера, в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. В случае изменения реквизитов сторона, у которой произошли изменения, обязана в течение 10 (Десяти) календарных дней письменно уведомить другую сторону по Договору.

7.7. Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

7.8. После подписания Договора все предыдущие письменные и устные договоренности, переговоры, переписка между Сторонами, относящаяся к Договору, теряют силу, кроме оформленных в качестве дополнений и приложений к настоящему Договору.

7.9. Стороны согласовали срок для ответа Застройщика на письменные обращения Дольщика в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента их получения. При этом моментом получения Застройщиком обращения от Дольщика является день его передачи Дольщиком лично, с присвоением входящего номера Застройщиком или дата, указанная в уведомлении о вручении.

8. Перечень Приложений

Приложение № 1 «Описание Квартиры».

Приложение № 2 «Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта».

Приложение № 3 «Условия оплаты».

Настоящий Договор должен читаться как единое целое, и его условия толковаться соответственно. Вышеперечисленные документы должны рассматриваться как взаимодополняющие и взаимопоясняющие, однако в случае возникновения неясностей или противоречий положения договора всегда будут превалировать над иными документами.

9. Реквизиты Сторон

Застройщик:

Юридический адрес/фактический адрес: РТ, г. Казань, пр. Альберта Камалеева, д.34Б, пом.1007

ОГРН: 1161690080023, ИНН:1660267179, КПП:166001001

Телефон:89872160957

Электронная почта:

Платежные реквизиты:

р/с 40702810714640009943 в Филиале № 6318 ВТБ 24 (ПАО) г. Самара

к/с 30101810700000000955

БИК: 043602955

Дольщик:

Подписи Сторон:

Застройщик:

Дольщик:

Приложение № 1

К договору участия в долевом строительстве

№ от дата

ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ

1. Наружные стены:
несущие – Слоистая кладка из облицовочного кирпича,
ненесущие – кирпичная кладка из керамического кирпича
утепление стен – пенополистрирол.
2. Внутренние стены:
Несущие –кирамический кирпич
Ненесущие – керамический кирпич
3. Внутренняя отделка стен и потолка помещений, входящих в состав Квартиры (за исключением внутриквартирных санитарных узлов): выровненная от шпатлеванная поверхность.
4. Межкомнатные перегородки:
В жилых комнатах: кирпич
В сан.узлах : кирпич
5. Пол –сборные железобетонные перекрытия,
В комнатах и коридоре: подготовка под чистовое покрытие,
В сан.узлах –стяжка, гидроизоляция.
6. Потолок – сборные железобетонные перекрытия.
7. Входные двери –металлические.
8. Окна – пластиковые с двухкамерным стеклопакетом
9. Ограждение балкона и/или лоджий –пластиковый витраж с одним стеклом
10. Система отопления: индивидуальные двухконтурные газовые котлы.
11. Вентиляция –вытяжная, естественная с удалением воздуха из кухонь и сан.узлов.
12. Системы связи: сети кабельного телевидения и интернет. Домофонная сеть.
13. Счетчики: на воду, электричество, тепло расположены в местах общего пользования.
14. Электропроводка: скрытая (без установки светильников); выключатели, розетки.???
15. Системы холодного водоснабжение: ввод в квартиру трубами из сшитого полиэтилена до первого запорного устройства в сан.узле и обвязка индивидуального газового котла. ГВС – от устанавливаемого в каждой квартире газового котла. Сан. приборы и смесители не устанавливаются.
16. Внутренняя канализация: из канализационных полипропиленовых труб, без разводке и подключения к сан. приборам.

Подписи сторон:

Застройщик:
ООО «СПБ Стройсервис»

Дольщик:

Приложение № 2

К договору участия в долевом строительстве

№ От

Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта

Этаж: 5 (Пятый) ????

-Технические характеристики Квартиры в соответствии с проектной документацией:

- Жилая площадь: 00,00 м2;

- Площадь кухни: 00,0 м2;

- Площадь остекленного балкона: 0,00 м2 ???

Границы (местоположение) Квартиры на плане в данном приложении обозначены (обведены) **красным** цветом.

Мебель и оборудование, обозначенные на плане в данном приложении, не входят в условия настоящего договора и приведены только в качестве примера.

РИСУНОК

Подписи сторон:

Застройщик:
ООО СПБ Стройсервис

Дольщик:

Приложение № 3
К договору участия в долевом строительстве
№ от

Условия оплаты

1. Цена Договора: **000000** (миллион рублей **00** копеек) рублей (НДС не облагается).
2. Дольщик обязан уплатить Цену Договора в следующем порядке:

Срок оплаты	Сумма к оплате (в рублях)
До 00.00.0000	00000 (миллион рублей 00 копеек) рублей (НДС не облагается)

Итого (Цена договора):

3. Стоимость 1 (Одного) квадратного метра Квартиры для изменения Цены Договора по результатам обмеров государственного технического учета и технической инвентаризации: **48 000** (Сорок восемь тысяч рублей **00** копеек) рублей (НДС не облагается).
- 4.

Подписи Сторон:

Застройщик:
ООО СПБ Стройсервис

Дольщик:
