

**ДОГОВОР № Б/\*\*\*\*/ДДУ**  
**долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома**

г. Казань

«\*\*\*\*» \*\*\* 20\*\* г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АМГ»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Телегина Александра Павловича, действующего на основании Устава, и

гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г.р., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_ именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на основании Договора аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора №19450 от 17.02.2017г. на праве аренды земельный участок общей площадью 9253 кв.м., кадастровый номер 16:50:090558:246, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под жилищное строительство; расположенный по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Кировский район, ул.Краснококшайская (в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.05.2020г. сделана запись за № 16:50:090558:246-16/016/2020-44).

и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства на указанном земельном участке многоквартирного жилого дома на основании разрешения на строительство № 16-RU16301000-144-2019 от «27» июня 2019г., выданного Исполнительным комитетом Муниципального образования города Казани.

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- разрешение на строительство № 16-RU16301000-144-2019 от «27» июня 2019г., выданное Исполнительным комитетом Муниципального образования города Казани;
- договор аренды земельного участка №20631 от «09» апреля 2020г.;

1.3. **Объект долевого строительства (квартира)** – жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Объект (жилой многоквартирный дом)** – Многосекционный жилой комплекс с встроенно-пристроенной парковкой по улице Краснококшайская Кировского района г.Казани, корпус Б – 1 этап строительства.

Коммерческое назначение Объекта – Жилой комплекс «Евразия»

Срок ввода в эксплуатацию Объекта – не позднее 4 квартала 2022 года.

1.3.1. У Участника долевого строительства 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.

1.3.2. Объектом долевого строительства является \*\*\*\*\* квартира со следующими характеристиками:

№ квартиры (строительный)	
Подъезд -	
Корпус (строительный)	
Этаж	

Количество комнат	
<b>Общая площадь с учетом площади балкона и/или лоджии</b>	
Площадь жилой комнаты, кв.м	
Площадь кухни, кв.м	
Площадь жилой комнаты, кв.м	
Площадь санитарного узла, кв.м	
Площадь ванной, кв.м.	
Площадь прихожей, кв.м	
Площадь балкона/лоджии, рассчитанная с применением понижающего коэффициента – 0,3 (для балкона)/0,5 (для лоджий), кв.м	
Жилая проектная площадь Квартиры, кв.м	

Участнику долевого строительства будет передана квартира в состоянии черновой отделки:

- потолки – бетонные;
- наружные стены – керамические поризованные блоки с последующей штукатуркой;
- внутренние стены (входные группы), межквартирные стены (перегородки) - керамические поризованные блоки с последующей штукатуркой;
- стены санузлов – керамический полнотелый кирпич с последующей штукатуркой;
- межкомнатные перегородки – гипсовые пазогребневые плиты (ППГ);
- окна – оконные блоки из пятикамерных металлопластиковых профилей с двухкамерным стеклопакетом. Фурнитура с функцией микропроветривания в одной секции на комнату и одной поворотнооткидной секцией на комнату. Оконные откосы – пластик, установка подоконника;
- пол – цементно-песчаная стяжка (с гидроизоляцией в санузлах);
- монтаж стояков систем горячего и холодного водоснабжения с этажными отводами, оканчивающимися шаровыми вентилями с установкой счетчиков расхода (внутриквартирная разводка не выполняется);
- монтаж стояков системы канализации с этажными отводами, оканчивающимися заглушками (внутриквартирная разводка не выполняется);
- монтаж системы отопления, радиаторы – стальные панельные с нижним подключением, поквартирный учет тепла;
- электроснабжение: ввод в квартиру электрической линии с установкой внутриквартирного щитка и внутриквартирной разводки - выключатели, патроны, лампочки, розетки, розетки на кухне для электроплиты (без установки электроплиты), устройство заземления в ванной, дверного звонка, ввод в квартиру и установка домофона;
- телефон и интернет– разводка подъездная (телевидение, телефон, Internet выполняется до этажного распределительного устройства без ввода в квартиру). Телевидение с коллективной антенной, розетка в квартире.

Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства жилого дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

- вид – здание;
- назначение – многоквартирный дом;
- этажность – переменная этажность (13-9 этажей);
- общая площадь здания 7584 кв.м;
- материал наружных стен и поэтажных перекрытий: наружные стены – керамические поризованные блоки, навесной вентилируемый фасад; перекрытия – монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – С;

1.5. Проектная декларация размещена Застройщиком в сети интернет на сайте <https://наш.дом.рф/> (на основании Постановления Правительства Российской Федерации № 1133 от 25.09.2018 г. «Об установлении адреса сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

1.6. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, в порядке и на условиях, изложенных в Договоре.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в срок не позднее 30.06.2023 года (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства).

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

2.5. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, НДС не облагается.

Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек.

3.3. Цена Договора не является фиксированной и может быть изменена в случаях, оговоренных в п.3.4, 3.5. настоящего Договора.

3.4. Цена Договора может быть изменена по соглашению Сторон.

3.5. Цена Договора может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке в следующих случаях:

3.5.1. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора в сроки, оговоренные в п.3.7. настоящего Договора;

3.5.2. На суммы доплат (возврата) при увеличении (уменьшении) площади Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации (п.3.10. Договора).

3.6. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Назначение платежа – оплата по Договору участия в долевом строительстве №Б/\*\*\*\*/ДДУ от «\*\*\*\*» \*\*\*\* 20\*\*г.

3.7. Оплата цены Договора, указанной в п. 3.2 Договора производится Участником долевого строительства одновременно в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.7.1 Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены Договора в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом №214-ФЗ, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3.7.2. Стороны договорились, что на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3.2 настоящего договора, распространяются нормы ст.ст. 488, 489 ГК РФ и Объект долевого строительства с момента передачи ее Участнику долевого строительства и до момента полной оплаты не будет находиться в залоге у Застройщика.

3.8. Факт оплаты Участником долевого строительства денежных средств подтверждается копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

3.9. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.10. Фактическая площадь Объекта долевого строительства уточняется после завершения строительства жилого дома на основании обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации (БТИ). Если разница площадей Объекта долевого строительства по Договору и техническому паспорту (техническому плану) будет не менее чем 1 кв.м включительно, стороны обязуются произвести перерасчет в следующем порядке:

В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. (включительно) по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления о результатах обмера Объекта долевого строительства БТИ, но до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, перечисляет Застройщику доплату за всю разницу между проектной и фактической площадью Объекта долевого строительства.

В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более, чем на 1 кв.м. (включительно) по данным технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации, Застройщик осуществляет возврат денежных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства письменного требования о возврате с приложением банковских реквизитов для перечисления, но не ранее истечения 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В качестве расчетной единицы обе стороны используют стоимость одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства на дату последнего платежа.

3.11. В случае если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства составят сумму меньше указанной в п.3.2. настоящего договора, образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика. Сумма неизрасходованных на строительство денежных средств Участнику долевого строительства не возвращается и остается в распоряжении Застройщика, на что Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие.

3.12. Застройщик вправе не подписывать передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства до полного выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены договора. Такой отказ Застройщика от подписания передаточного акта не является просрочкой со стороны Застройщика и не влечет взыскания неустойки. Неисполнение Участником долевого строительства своего обязательства по оплате увеличения цены договора считается просрочкой кредитора в соответствии со ст.406 Гражданского кодекса РФ.

## 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

### 4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

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

4.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, соответствующую характеристикам, указанным в п.1.3.2 Договора, в сроки, предусмотренные Договором, при условии выполнения последним следующих обязательств:

- полной оплаты стоимости Договора, в размере и на условиях, предусмотренных настоящим договором,

- полной оплаты неустойки, в случае несвоевременной оплаты суммы долевого участия (или ее части), в соответствии с п.6.3 настоящего договора;

- полной оплаты суммы перерасчета стоимости Объекта долевого строительства, произведенной в соответствии с п.3.10. настоящего Договора.

4.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства.

4.1.7. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление с предложением об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ путем направления Участнику долевого строительства заказного письма с уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку. При направлении уведомления заказным письмом датой отправления уведомления считается дата, указанная в штампе почтового отделения об отправке. Неполучение Участником долевого строительства уведомления Застройщика по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления Застройщика и пр.) не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по принятию Объекта долевого строительства в сроки и порядке, определенные Договором. Уведомление направлять по следующему почтовому адресу: \_\_\_\_\_.  
Контактный номер телефона \_\_\_\_\_

В случае изменения адреса местонахождения, почтового адреса, места регистрации, контактного номера телефона письменно в течение 3-х дней со дня возникновения изменений, известить об этом Застройщика.

В течение 10 (Десяти) дней после получения письменного уведомления Застройщика Участник долевого строительства должен дать письменный ответ на данное предложение. Отсутствие ответа расценивается, как согласие Участника долевого строительства с продлением срока окончания строительства.

В случае неполучения Участником долевого строительства уведомления Застройщика (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления Застройщика и пр.) Дополнительное соглашение считается полученным и подписанным.

Корреспонденция считается полученной надлежащим образом в день ее доставки, хотя 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 отправлением;
- 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.

4.1.7 Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.8. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, без дополнительного согласования Сторонами.

4.1.9. Исполнение 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.

## **4.2. Участник долевого строительства обязуется:**

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный статьей 3 настоящего Договора, внести платеж по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику путем направления письменной претензии.

4.2.4. После оформления права собственности на Объект долевого строительства и в течение всего срока эксплуатации объекта Участник долевого строительства не имеет права вносить изменения в архитектурное решение фасада и несущие элементы конструкции Объекта долевого строительства, а так же устанавливать любое оборудование на внешние стены здания.

4.2.5. При необходимости осуществления работ, указанных в п.4.2.4., соблюдать нормы действующего законодательства, в том числе Федерального закона «Об архитектурной деятельности в РФ» № 169 от 17.11.95. Обеспечить согласование выполнения вышеуказанных работ с автором архитектурного проекта и органами местного самоуправления, получить разрешение на выполнение вышеуказанных строительных работ.

В противном случае, согласно действующему законодательству, на Участника долевого строительства возлагается административная и имущественная ответственность. Участник долевого строительства в данном случае обязуется за свой счет осуществить снос (полную разборку) самовольно произведенных изменений с приведением архитектурного облика объекта в первоначальное состояние.

Убытки, причиненные автору архитектурного проекта в результате нарушения его авторских прав, возмещаются Участником долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством.

4.2.5.С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства принять участие в выборе способа управления многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

4.2.6. С даты государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства осуществлять права владения и пользования Объектом долевого строительства в соответствии с его назначением, принять на себя бремя расходов, связанных с содержанием Объекта долевого строительства, уплачивать своевременно и в полном объеме предусмотренные законодательством налоги, оплачивать коммунальные и иные услуги, а

также затраты на обслуживание и эксплуатацию общего имущества Объекта.

4.3. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией на Объект.

4.4. Участник долевого строительства путем подписания Договора выражает свое согласие на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов (БКТП и т.д.), построенных Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, в государственную, муниципальную собственность, собственность эксплуатирующих организаций, и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям, в том числе на безвозмездной основе; в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям (в случае необходимости), в том числе на безвозмездной основе.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.6. Стороны договорились, что подписание Участником долевого строительства Соглашения, составленного по форме Приложения №3 к настоящему Договору, предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действия (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника долевого строительства, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

## **5. ПРАВА СТОРОН**

### **5.1. Застройщик вправе:**

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проектную документацию строительства Объекта долевого строительства.

5.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.1.4. Привлекать денежные средства для строительства многоквартирного дома в виде кредитов, займов, выпуска собственных векселей. Использовать денежные средства Участников долевого строительства на погашение таких кредитов, займов, собственных векселей, а также процентов по ним и дисконта по собственным векселям.

5.1.5. Без согласия Участника долевого строительства вносить незначительные изменения в проектную документацию, которые не ухудшают качество объекта долевого строительства, а также не делают его непригодным для использования. Данные изменения признаются сторонами допустимыми, не нарушающими условия договора долевого участия и не влияющими на общие конструктивные и технические характеристики многоквартирного дома, изменение которых отражается в проектной документации на многоквартирный дом. При этом заключения дополнительного соглашения не требуется.

5.1.6. Без согласия Участника долевого строительства внести в Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по

завершении строительства Объект в целом будет отвечать требованиям проектной документации. При этом заключения дополнительного соглашения не требуется.

## **5.2. Участник долевого строительства вправе:**

5.2.1. Уступить свои права по настоящему договору третьему лицу при условии письменного согласования с Застройщиком в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

5.2.2. Отказаться от исполнения настоящего договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

Основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора во внесудебном порядке (в порядке, предусмотренном статьей 9 Федеральным законом 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 Российской Федерации») является систематическое нарушение участниками 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.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,065% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до фактического исполнения обязательств по внесению платежа.

6.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку, предусмотренную Законом №214-ФЗ.

6.5. Уплата штрафов, пени и неустоек, а также возмещение убытков не освобождает стороны от исполнения своих обязательств в натуре.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

7.3. Срок гарантии по настоящему договору на объект долевого строительства составляет: 5 (пять) лет с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Срок гарантии на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

7.4. Вышеуказанный гарантийный срок не распространяется на оборудование и изделия, смонтированные и установленные в Объекте долевого строительства, гарантия которых устанавливается исключительно производителем, срок которой может составлять менее 5 (пяти) лет.



7.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. При выявлении недостатка (дефекта) в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней направить Застройщику письменное сообщение с описанием гарантийного случая. Если недостаток (дефект) может привести к ухудшению качества Объекта долевого строительства или Объекта, то Участник долевого строительства обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику. При отсутствии такого сообщения риск такого ухудшения несет Участник долевого строительства.

7.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписанному Сторонами Акту приема-передачи.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок не позднее 30.06.2023 года.

8.4. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

8.5. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до устранения указанных несоответствий.

8.6. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, либо он построен с существенными недостатками, под которыми Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта, а также иные недостатки, которые делают Объект непригодным для, предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

8.7. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.8.6 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежит устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 7 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего договора в связи с выявленными

Участником долевого строительства несущественных недостатков, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п.8.4 настоящего договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи.

8.8. 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 (за исключением случая, указанного в пункте 8.6 настоящего договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

8.9. С момента подписания Акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в соответствии с п.8.8 настоящего Договора Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства, связанные с оплатой коммунальных услуг, а также в части, соответствующей доле Участника долевого строительства в общей собственности на общее имущество жилого дома – расходы на эксплуатацию и охрану жилого дома.

8.10. Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание земельного участка, указанного в п.1.1. Договора долевого участия 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.1.3. Договора долевого участия, с прилегающей территорией, предназначенной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации жилого комплекса. В связи с возможным преобразованием земельного участка, стоимость одного квадратного метра объекта долевого строительства остаётся неизменной (не подлежит ни уменьшению, ни увеличению).

8.11. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на внесение любых изменений в проектную документацию на Объект, не затрагивающих характеристики Объекта долевого строительства, являющейся предметом настоящего Договора.

Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на внесение изменений в проектную документацию, влекущих изменение общей площади Объекта долевого строительства, являющейся предметом настоящего Договора, не более чем на 5%.

8.12. Стороны пришли к соглашению, что изменение фактической площади Объекта долевого строительства в построенном Объекте по сравнению с проектной площадью Объекта долевого строительства в пределах 5% не является существенным изменением проектной документации и не является для Участника долевого строительства основанием требовать расторжения Договора.

## **9.СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ, действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон. Все изменения настоящего договора оформляются путем подписания сторонами письменного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

9.3. Действие настоящего договора может быть прекращено по соглашению сторон, ввиду одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Также действие настоящего договора может быть прекращено ввиду одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в случаях:

- нарушения сроков внесения платежа, определенных статьей 3 настоящего договора, в течение более чем 1 (один месяц);
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, 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 описью вложения.

## **10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

10.2. В случае неуплаты либо неполной уплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

10.4. В случае оплаты Участником долевого строительства цены договора, указанной в п.3.2, за счет кредитных средств, предоставленных Банком, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Банка. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора.

10.5. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику 1 экземпляр договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации в 3-дневный срок с момента государственной регистрации соответствующего документа в регистрирующем органе.

## **11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Сторона несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру ниже минус сорока градусов и температуру свыше сорока градусов, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более – трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

11.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному соответствующим компетентным органом.

### **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

13.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Претензионный порядок является обязательным. Срок рассмотрения претензий – 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения претензии.

13.4. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

13.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

13.7. С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

13.8. Недействительность какого-либо из условий настоящего договора не влечет за собой недействительность других его условий.

13.9. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.10. Приложения к Договору:

- Приложение № 1 - План квартиры;
- Приложение № 2 - Местоположение квартиры на плане этажа;
- Приложение №3 - Согласие на обработку персональных данных

**14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН  
ПОДПИСИ СТОРОН:**

<b>Застройщик: ООО Специализированный застройщик «АМГ»</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
ИНН/КПП 1655290687/166001001 Юридический адрес: 420073, РТ, г. Казань, ул. А.Кутуя, д.50, пом.3-01 ОГРН 1141690026500 Р/с 40702810562000032665 в ПАО Сбербанк г. Казань К/с 301018106000000000603 БИК 049205603 e-mail: amg09042014@mail.ru	

Застройщик:  
Директор ООО Специализированный  
застройщик «АМГ»

\_\_\_\_\_ / А.П. Телегин /  
(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
(подпись) (Ф.И.О.)

**План квартиры со строительным № \*\*\***

Описание Объекта долевого строительства согласно утвержденной проектной документации:

Корпус – \*\*\*

Подъезд – \*\*\*

Этаж – \*\*\*

Строительный номер помещения – \*\*\*\*

Общая площадь с учетом площади балкона и/или лоджии – \*\*\* кв.м.;

Жилая площадь – \*\*\* кв.м.;

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Застройщик:

Директор ООО Специализированный  
застройщик «АМГ»

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/ А.П. Телегин /  
(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/  
(подпись) (Ф.И.О.)

**Местоположение квартиры со строительным №\*\*\* на плане \*\*\* этажа**

Месторасположение (границы) квартиры №\*\*\* на плане \*\*\* этажа обозначено (выделены) цветом.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Застройщик:  
Директор ООО Специализированный  
застройщик «АМГ»

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/ А.П. Телегин /  
(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/  
(подпись) (Ф.И.О.)

### Согласие на обработку персональных данных

гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г.р., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт:  
серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, код подразделения:  
\_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, в  
целях заключения Договора №\*\*\*/\*\*\*/ДДУ участия в долевом строительстве от \*\*\* 20\*\*\*  
года многоквартирного жилого дома, с соблюдением требований Федерального закона от  
30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных  
объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты  
Российской Федерации», настоящим даю свое согласие Обществу с ограниченной  
ответственностью Специализированный застройщик «АМГ» (ИНН1655290687), именуемому  
в дальнейшем «Застройщик», на обработку моих персональных данных, предоставленных  
мной Застройщику в следующем составе: паспортные данные, ИНН, СНИЛС, документы от  
кредитных организаций, контактная информация – телефон и адрес электронной почты, иные  
сведения обо мне, которые необходимы Застройщику, для корректного документального  
оформления правоотношений между мной, Застройщиком, другими компаниями и  
контролирующими органами.

Настоящее Согласие предоставляется на осуществление любых действий (операций)  
или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств  
автоматизации или без их использования с моими персональными данными, включая сбор,  
запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение),  
извлечение, использование, передачу, распространение, предоставление, доступ),  
обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение моих персональных данных в целях,  
указанных выше.

Также настоящим выражаю свое согласие на получение информации об акциях и  
скидках в проектах Застройщика и аффилированных с ним компаний по указанной сети  
подвижной радиотелефонной связи (в виде коротких текстовых сообщений на указанный  
телефонный номер/номера): \_\_\_\_\_

Настоящее Согласие дано мною при условии, что Застройщик гарантирует, что  
обработка моих личных данных осуществляется в соответствии с действующим  
законодательством Российской Федерации.

Данное Согласие дано на срок необходимый для достижения вышеуказанных целей  
обработки персональных данных или до дня отзыва настоящего Согласия в письменной  
форме.

В случае установления фактов или подозрения на неправомерное использование моей  
персональной информации данное Согласие может быть отозвано мною досрочно моим  
письменным заявлением.

Дата: \_\_\_\_\_

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:  
Директор ООО Специализированный  
застройщик «АМГ»

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/ А.П. Телегин /  
(подпись) (Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/  
(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.