

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Казань

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ" ПАРТНЕР И К"**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан «07» августа 2015 года, ОГРН 1151690063216, ИНН 1655334528, КПП 165501001, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице директора **Островской Людмилы Николаевны**, действующей на основании Устава, с одной стороны и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора "**Стороны**", заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Земельный участок – земельный участок площадью 2 644 кв. м, расположенный по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), МО «г Казань», г Казань, Советский район, п Большие Клыки, ул. Туганлык, участок 5а, кадастровый номер 16:50:150301:3971, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка и жилого дома от 03.02.2016, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.03.2016 года сделана запись регистрации № 16-16/041-16/047/001/2016-2655/2.

1.1.2. Дом – вновь создаваемый на Земельном участке жилой дом с нежилыми помещениями и подземной парковкой, расположенный по адресу: **Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, п. Большие Клыки, ул. Туганлык, участок 5а**, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.3. Объект долевого строительства (Квартира) – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома.

Квартира имеет следующие характеристики:

<b>№ квартиры</b>	<b>№ подъезда</b>	<b>Кол-во ком-нат</b>	<b>Общая оплачиваемая проектная площадь (с учетом площади неотапливаемых помещений, с коэффициентами)</b>	<b>Общая проектная площадь (без учета площади неотапливаемых помещений)</b>	<b>Жилая проектная площадь</b>	<b>Этаж</b>
			<b>КВ. М</b>	<b>КВ. М</b>	<b>КВ. М</b>	

Адрес Квартиры, ее характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Дома и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, и окончательно указываются в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства. При этом общая площадь Квартиры уточняется по данным технической инвентаризации, проводимой уполномоченным органом, с учетом Жилищного кодекса РФ.

1.1.4. Общая оплачиваемая проектная площадь Квартиры определяется согласно проекту, с учетом площади лоджии - с понижающим коэффициентом 0,5 и(или) с учетом площади балкона - с понижающим коэффициентом 0,3.

1.1.5. Порядок направления уведомления Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим договором.

Уведомление (предупреждение, претензия и пр.) Участнику долевого строительства направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу,

указанному в реквизитах настоящего договора или может быть вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

Датой получения Участником долевого строительства уведомления считается дата, указанная в извещении оператора почтовой связи о получении Участником долевого строительства уведомления или о необходимости явиться в офис оператора почтовой связи для получения уведомления.

Возврат заказного письма оператором почтовой связи с сообщением:

- об отказе Участника долевого строительства от его получения,
- об отсутствии Участника долевого строительства по указанному в договоре адресу,
- об истечении срока хранения заказного письма,

является основанием для признания надлежащего исполнения Застройщиком обязанностей по отправлению уведомления (предупреждения, претензии и пр.)

В случае изменения адреса для отправления заказных писем и телефона для связи, указанных в реквизитах настоящего договора, Участник долевого строительства обязан в течение 2 (двух) календарных дней уведомить Застройщика в письменном виде. В противном случае, при направлении уведомления (предупреждения, претензии и пр.) по адресу, указанному в реквизитах настоящего Договора, будет считаться, что Застройщик надлежащим образом выполнил обязательства по отправлению уведомления.

## 2. Юридические основания к заключению договора

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.1.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами.

2.1.3. Застройщик гарантирует, что разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

2.1.4. Застройщик обязуется ввести Дом в эксплуатацию и получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию не позднее **четвертого квартала 2017 года**.

2.1.5. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры Участнику долевого строительства

2.1.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

## 3. Предмет договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц обеспечить строительство (создание) Дома и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену на условиях раздела 4, а так же принять Квартиру по окончании строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.2. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

3.3. При возникновении права собственности на Квартиру у Участника 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 Квартиру. Государственная регистрация права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

#### 4. Цена договора. Порядок расчетов

4.1. Цена Квартиры на момент заключения Договора составляет:

- \_\_\_\_\_, (\_\_\_\_\_)

**рублей 00 копеек.**

Указанная Цена Квартиры подлежит изменению в соответствии с условиями п.п. 4.8. и 4.9. настоящего Договора. Указанная Цена включает в себя оплату услуг Застройщика, в размере 5 % (Пять процентов) от Цены указанной Квартиры, что составляет \_\_\_\_\_, (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, а также возмещение затрат Застройщика на строительство Дома предусмотренных ст. 18 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», в размере 95 % (Девяносто пять процентов) от Цены указанной Квартиры, что составляет \_\_\_\_\_, (\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_\_\_ копеек.

4.2. Цена 1 кв.м. на момент заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_, (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек.**

4.3. Участник долевого строительства обязуется произвести оплату цены квартиры, указанную в п. 4.1. настоящего договора в течение 3 (Трех) календарных дней со дня государственной регистрации настоящего договора в УФРС по РТ.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику 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.

4.4. Все расчеты между Застройщиком и Участником долевого строительства в рамках настоящего Договора осуществляются в российских рублях в безналичной форме и/или иным способом, предусмотренным действующим законодательством, в т.ч. путем зачета встречных требований. В платежном поручении следует указывать: НДС не облагается. Моментом оплаты считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика и/или дата зачета встречных требований.

4.5. В процессе строительства Дома возможны отклонения в площади помещений, входящих в состав Квартиры и самой Квартиры. Такие отклонения признаются сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора, за исключением условий, изложенных в п.п. 4.8. и 4.9. настоящего Договора.

4.6. Существенным изменением размера передаваемой Участнику долевого строительства квартиры, стороны определяют изменение общей оплачиваемой площади квартиры более чем на 15 (пятнадцать) процентов. Показатель общей оплачиваемой площади Квартиры приведен в колонке 4 таблицы, приведенной в п. 1.1.3 настоящего Договора.

4.7. До подписания передаточного акта Стороны на основании обмеров БТИ должны произвести уточнение общей площади Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства и окончательные взаиморасчеты.

4.8. При увеличении общей оплачиваемой площади Квартиры более чем на 1 кв.м., что подтверждено фактическими обмерами БТИ, Участник долевого строительства обязан в течение 20 (Двадцати) банковских дней после отправления Застройщиком уведомления (в порядке п. 1.1.5. настоящего Договора) об изменении площади, оплатить всю образовавшуюся разницу в метраже, превышающую общую проектную площадь, указанную в п.1.1.3. настоящего Договора, по стоимости 1 кв. м. на момент заключения настоящего Договора.

4.9. При уменьшении общей оплачиваемой площади Квартиры более чем на 1 кв.м., что подтверждено фактическими замерами БТИ, Застройщик обязан в течение 20-ти банковских дней с момента письменного обращения Участника долевого строительства возратить последнему излишне уплаченную сумму из расчета стоимости 1 кв. м, сложившуюся на момент заключения настоящего Договора.

## 5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и выполнение с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме, в число которых также входят:

5.1.1. дизайнерская отделка лифтового холла 1 этажа;

5.1.2. алюминиевая входная группа с установленным видеодомофоном и доводчиками дверей;

5.1.3. электрический подогрев крыльца;

5.1.4. обеспечение в доме наличия кабельного телевидения и интернета;

5.1.5. обеспечение наличия террасы – зоны отдыха для жильцов на кровле четвертого этажа.

5.2. Обеспечить выполнение с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством порядке. В число указанных работ по благоустройству территории домовладения также входят:

5.2.1. установка забора по периметру с декоративным освещением;

5.2.2. установка шлагбаума при въезде во двор;

5.2.3. установка детской площадки;

5.2.4. установка калитки для входа во двор;

5.2.5. озеленение прилегающей придомовой территории.

5.2. Обеспечить ввод Дома в эксплуатацию в срок, установленный настоящим договором.

5.3. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства в соответствии с гл. 7 настоящего Договора.

5.4. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Квартиру не позднее **«31» марта 2018 г.**, в степени готовности, включающей выполнение следующих видов строительных и отделочных работ («Черновая отделка»):

5.4.1. штукатурка наружных стен;

5.4.2. шумоизоляция межквартирных стен;

5.4.3. стяжка пола с шумоизоляцией;

5.4.4. установка алюминиевого балконного остекления;

5.4.5. установка двухкамерного оконного стеклопакета с наружной ламинацией;

5.4.6. установка индивидуального газового двухконтурного котла отопления с подведением газоснабжения, установкой прибора учета расхода газа и установкой запорной арматуры;

5.4.7. подведение холодного водоснабжения к индивидуальному газовому котлу отопления с установкой индивидуального прибора учета расхода воды и установкой запорной арматуры, без установки сантехнического оборудования;

5.4.8. разводка канализации – устройство стояков, без установки сантехнического оборудования;

5.4.9. разводка отопления по квартире, с подключением к индивидуальному газовому котлу отопления, с установкой отопительных радиаторов;

5.4.10. разводка электричества по квартире, необходимой для сдачи дома в эксплуатацию;

5.4.11. установка металлической утепленной входной двери;

5.4.12. подведение кабеля для видеодомофона в квартире;

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

5.6. Предоставить в соответствующее территориальное подразделение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, необходимое для регистрации Участником долевого строительства права собственности на Квартиру в введенном в эксплуатацию Доме.

5.7. Застройщик имеет право для строительства Дома привлекать заемные, кредитные или иные средства, использовать денежные средства Участника долевого строительства на погашение таких кредитов, займов, а также процентов по ним в случаях, установленных ст. 18 Федерального закона 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».

## **6. Права и обязанности Участника долевого строительства**

6.1. Участник долевого строительства обязуется:

6.1.1. Уплачивать денежные средства в размерах и порядке, установленных разделом 4 настоящего Договора.

6.1.2. Принять Квартиру и подписать акт приема-передачи Квартиры под отделку и передаточный акт в сроки и на условиях п.п. 7.1. – 7.3. настоящего Договора.

6.1.3. Нести расходы:

- по оплате государственной пошлины и иных расходов, связанных с государственной регистрацией настоящего Договора в Управлении Федеральной Службы регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан;

- по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности на Квартиру.

6.1.4. До регистрации права собственности на Квартиру, без согласования в установленном законом порядке, в том числе с Застройщиком:

- не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, снос или перенос стен и перегородок, установка не предусмотренных проектом решеток и остеклений, переустройство коммуникаций и прочее).

- не производить каких-либо отделочных работ.

- в случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по вине Участника долевого строительства (в том числе при нанесении ущерба квартирам других Участников долевого строительства), принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет.

6.1.5. Одновременно с подписанием передаточного акта на Квартиру Участнику долевого строительства рекомендуется заключить договор на обслуживание Квартиры и мест общего пользования с Управляющей компанией, предложенной Застройщиком.

6.1.6. Со дня, следующего за днем подписания акта приема-передачи Квартиры под отделку оплачивать расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также нести риск случайной гибели или повреждения имущества.

При приемке Объекта долевого строительства, для его надлежащего содержания, включая общее имущество собственников помещений в Доме, Участник долевого строительства обязуется предварительно оплатить услуги по содержанию и коммунальные услуги за 3 (три) месяца, следующие после момента приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу. Предварительная оплата рассчитывается с учетом доли общей площади Квартиры в общей площади всех квартир в Доме, а также тарифов поставщиков соответствующих услуг и работ. Застройщик доводит расчет предварительной оплаты до сведения Участника долевого строительства в качестве справочной информации.

Предварительная оплата осуществляется управляющей организации (или иным соответствующим организациям), и ее сумма подлежит обязательному зачету при выставлении Участнику долевого строительства ежемесячных счетов на оплату фактически оказанных коммунальных услуг и услуг по содержанию Объекта долевого строительства.

6.1.7. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней после формирования в регистрирующем органе пакета документов, необходимого для оформления Участником долевого строительства прав собственности на квартиры, подать заявление на государственную регистрацию права собственности на квартиру в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

6.2. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам (заключить договор уступки права требования) в порядке, предусмотренном 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». Уступка Участником прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта. Переуступка своих прав, на Объект долевого строительства третьему лицу (третьим лицам), возможна при условии принятия этим лицом (третьими лицами), всех условий настоящего Договора.

6.2.1. Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством. Действия по обеспечению процедуры регистрации договора уступки права требования осуществляет Участник долевого строительства за свой счет.

6.2.2. В случае заключения Участником долевого строительства договора уступки права требования по настоящему договору, последний обязан предоставить вышеуказанный договор уступки Застройщику для 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 долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

## **7. Порядок передачи Квартиры Участнику долевого строительства.**

### **Качество Квартиры**

7.1. В течение 7 (семи) календарных дней с момента получения от Застройщика уведомления о сдаче Дома в эксплуатацию (в порядке п. 1.1.5. настоящего договора), Участник долевого строительства обязан явиться для приемки Квартиры и подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.2. При наличии замечаний к Квартире Участник долевого строительства обязан предъявить Застройщику протокол замечаний в письменном виде.

7.3. В течение 3 (Трех) календарных дней с момента получения от Застройщика уведомления об устранении недостатков, Участник долевого строительства обязуется явиться для повторной приемки Квартиры и подписать акт приема-передачи Квартиры.

7.4. При уклонении (отказе) Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п.п. 7.1.- 7.3. настоящего договора срок, Застройщик, в порядке, предусмотренном 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» вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.5. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации, а также условиям настоящего Договора. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, произошедшие вследствие нормального износа Квартиры и/или инженерного оборудования, а также вследствие ненадлежащего ее ремонта.

7.7. Застройщик имеет право не передавать (удерживать) квартиру Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством в полном объеме.

7.8. По соглашению сторон возможна передача Квартиры для проведения отделочных и ремонтных работ до сдачи Объекта в эксплуатацию. В указанном случае Застройщик вправе передать Участнику долевого строительства Квартиры по предварительному акту приема-передачи Квартир под отделку (проведения ремонтных и отделочных работ) без осуществления перестроек в квартирах (перепланировок, сноса или переноса стен и перегородок, установки решеток и остеклений, переустройства коммуникаций и прочее). С указанного момента ответственность за соблюдение норм пожарной безопасности, за содержание, риск случайной гибели жилых помещений и возмещение возможного причиненного ущерба, возлагается на Участника долевого строительства. Кроме того, Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, включая налоговые и арендные платежи за пользование земельным участком, а также коммунальные и эксплуатационные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем

имуществе Объекта (включая содержание придомовой территории) согласно выставленного эксплуатационной компанией счета, а также несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры и общего имущества дома.

7.9. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточного акта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта.

Все обнаруженные в течение этих сроков недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

7.10. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и общедомового имущества дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры, общедомового имущества дома и/или технологического и инженерного оборудования, нарушения Участником долевого строительства требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры и/или общедомового имущества дома, либо вследствие ненадлежащего ее/их ремонта, перепланировки, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **8. Срок действия договора. Досрочное расторжение**

8.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта.

8.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами передаточного акта.

8.3 Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, путем направления Застройщику письменного уведомления, в случаях предусмотренных 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».

8.3.1. Участник долевого строительства обязан указать реквизиты своего лицевого счета в направленном Застройщику уведомлении.

8.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, в случаях, предусмотренных 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».

- при просрочке внесения единовременного платежа в течение более, чем 2 (два) месяца, а в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей по Договору более, чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца.

В этих случаях Застройщик вправе направить Участнику долевого строительства заказным письмом предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении требования Застройщика в течение 30 (тридцати) дней после направления такого предупреждения и наличии у него сведений о получении Участником долевого строительства такого предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик

вправе направить Участнику долевого строительства заказным письмом уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора, и с этого дня Договор считается расторгнутым.

8.4. В случае прекращения действия Договора по указанным в п. 8.3.2. настоящего договора основаниям возврат уплаченных Участником долевого строительства денежных средств осуществляется в порядке, предусмотренном 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».

8.5. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

## **9. Порядок разрешения споров**

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

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

9.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

## **10. Ответственность**

10.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством.

10.2. В соответствии со ст.15.2 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» гражданская ответственность Застройщика за неисполнение обязательства по передаче жилого помещения участнику долевого строительства застрахована ООО «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660), согласно Генеральному договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве: 35-130102/2016 от 15.11.2016 г. Участник долевого строительства подтверждает, что с условиями страхования, правилами страхования ООО «Региональная страховая компания» ознакомлен.

## **11. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных (определение далее) обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

"Форс-мажор" означает:

1) любой указ, распоряжение или письменную директиву любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора или само здание, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора, за исключением документов, которые были изданы в связи с ненадлежащим исполнением «Застройщиком» своих обязательств по ведению строительства вышеуказанного дома;

2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;

3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

4) аномальные погодные условия, непосредственно влияющие на ход строительства, под словом аномальные подразумевается, то что выходит за рамки средней температуры, скорости ветра и т.д. в данном регионе. Например температура – 30 градусов мороза в течении недели в октябре месяца, либо сильные порывы ветра со средней скоростью свыше 39 км/ч и т.д.

5) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.



11.2. Застройщик не несет ответственность в случае просрочки передачи Объекта Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, когда это является результатом не подписания и/или невыдачи, не по вине Застройщика, государственным или муниципальным органом – Решения на ввод объекта в эксплуатацию, организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения документа, подтверждающего соответствие построенного Объекта техническим условиям, если это явилось следствием обстоятельств, указанных в 11.1. настоящего Договора.

При этом Стороны соглашаются и понимают, что для Застройщика такое не подписание и/или невыдача, при отсутствии вины Застройщика, являются чрезвычайным и непреодолимым обстоятельством.

## 12. Заключительные положения

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Стороны пришли к соглашению, что ипотека в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

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

12.4. Настоящий договор подписан с учетом Приложения, являющегося неотъемлемой частью договора:

- Приложение 1-Местоположение на поэтажном плане квартиры № \_\_\_\_.

12.5. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один – для органа осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 13. Адреса и реквизиты сторон

«Застройщик»	«Участник долевого строительства»
<b>Общество с ограниченной ответственностью "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ" ПАРТНЕР И К"; ИНН 1655334528; КПП 165501001; ОГРН 1151690063216 от 07.08.2015; Адрес: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тази Гиззата, д. 3, офис 220; Фактический адрес: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Тази Гиззата, д. 3, офис 220; Тел (843)526-00-26(27); факс: (843)526-00-27; р/с 40702810700010000573; к/с 30101810000000000795; БИК 049205795; Директор: Островская Людмила Николаевна, действующая на основании устава.</b>	

Подписи сторон:

Застройщик  
Директор

Участник долевого строительства

ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"  
ПАРТНЕР И К" Островская Людмила  
Николаевна

\_\_\_\_\_/Островская Л.Н.

\_\_\_\_\_/

**Приложение № 1**  
**к договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве**  
**от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года.**

**Местоположение на поэтажном плане**  
**квартиры № \_\_\_\_\_**

Общая площадь    — \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>  
Этаж                 — \_\_\_\_\_  
Подъезд            — \_\_\_\_\_

Границы выделены на плане            цветом

**Подписи сторон:**

**Застройщик**  
**Директор**

**Участник долевого строительства**

**ООО "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"**  
**ПАРТНЕР И К" Островская Людмила**  
**Николаевна**

\_\_\_\_\_/Островская Л.Н.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_