

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве № _____

г. Казань

_____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЮИТ Квартал Сюита» зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан 26 мая 2020 года за основным государственным регистрационным номером 1201600035988, ИНН: 1657261339, КПП: 165701001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего(ей) на основании от 0, с одной стороны, и

Контрагент _____, _____ года рождения, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона»,

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) - **многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, пересечение ул. Павлюхина и ул. Шаляпина, 1-ый этап строительства** (далее – Дом), по строительному адресу: **РТ, г. Казань, пересечение ул. Павлюхина и ул. Шаляпина**, и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, в срок установленный Договором, передать Участнику долевого строительства следующее жилое помещение в Доме: _____, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять Объект долевого строительства с оформлением соответствующих документов.

Основные характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

- Общая проектная площадь (за исключением площадей балкона и/ или лоджии): _____ м²;
- Сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента: _____ м²;
- Жилая площадь: _____ м²;
- Площадь комнат: _____;
- Кухня-ниша площадью: _____ м²;
- Прихожая площадью: _____ м²;
- Санузел площадью: _____ м²;
- Балкон площадью: _____ м²;

Характеристики Объекта долевого строительства, в том числе поэтажный план, местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа строящегося Дома, указаны в Приложении № 2 к Договору.

Основные характеристики Дома в соответствии с проектной документацией:

- вид: многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой;
- назначение: Жилой дом;
- количество этажей: 9;
- общая площадь всего Дома: 22429,1 кв.м.;
- материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

- материал межэтажных перекрытий: монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности Дома: В;
- данные о сейсмостойкости Дома: 6 баллов.

Перечень видов работ, выполняемых в Объекте долевого строительства (уровень отделки Объекта долевого строительства) содержится в Приложении №1 Договора. Местоположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане строящегося Дома содержится в Приложении №2 Договора.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

- ✓ Права собственности на земельный участок на основании договора купли-продажи № СП_5_0046 от 16.07.2021 г., о чем в Единый государственный реестр недвижимости 29.07.2021 г. внесены сведения о регистрации права собственности за номером 16:50:070104:1030-16/203/2021-3;
- ✓ Разрешения на строительство № 16-RU16301000-174-2021;
- ✓ Кадастровый номер земельного участка 16:50:070104:1030;
- ✓ Площадь земельного участка 17291 кв. м;
- ✓ Проектной декларации, размещенной на сайте наш.дом.рф.

1.3. Предполагаемый срок завершения строительства Дома и получения в соответствии с проектной декларацией разрешения на ввод Дома в эксплуатацию: **30 июня 2023 г.**

2. Цена Договора и условия оплаты

2.1. Цена Договора составляет: _____ руб. (_____ рублей 00 копеек) (НДС не облагается). Порядок и сроки внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты цены Договора определяется п. 2.4 Договора. Условие привлечения Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства – размещение денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 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»

Участник долевого строительства поручает Застройщику использовать денежные средства, являющиеся ценой Договора, в целях возмещения расходов Застройщика на строительство Дома, в том числе полученных в виде вклада в уставный капитал или в результате реорганизации, оплату расходов, необходимых для строительства Дома, в том числе в целях, перечисленных в п. 3.1.2 Договора, статье 18 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 (далее – Закон), на погашение кредита и(или) займа, использованного для финансирования строительства Дома, и на возмещение процентов по ним, на возмещение стоимости поручительства, предоставленного для обеспечения исполнения обязательств по возврату такого кредита и(или) займа, а также на возмещение расходов, направленных на выполнение обязательств, предусмотренных договорами (соглашениями) с исполнительным органом власти соответствующего субъекта РФ, местного самоуправления и с ресурсоснабжающими организациями и расходов на возмещение стоимости земельных участков, переходящих по иным основаниям в муниципальную, региональную собственность под объекты социальной инфраструктуры.

2.2. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

2.3. По соглашению Сторон Участник долевого строительства и Застройщик могут изменить срок уплаты цены Договора.

2.4. Участник долевого строительства обязан уплатить цену Договора путем внесения денежных средств на специальный счёт эскроу, открываемый в АО «АЛЬФА-БАНК», место нахождения: Российская Федерация, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, тел. +7 (495) 755-58-58, для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их

дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, с учетом следующего:

Банк получатель АО «АЛЬФА-БАНК», БИК 044525593, кор. счет 30101810200000000593, Депонент Контрагент (физ.лицо)

Договор участия в долевом строительстве, для целей оплаты которого открывается счёт эскроу: № _____ от _____ 20__ г.

Реквизиты счета эскроу:

Депонируемая сумма: _____

Дата, до которой депонент обязуется разместить депонируемую сумму на счёте эскроу: в соответствии с Приложением № 3 к Договору

Дата окончания срока условного депонирования денежных средств: 30 декабря 2023 г.

Адрес электронной почты банка для получения уведомлений из органов государственной регистрации прав: Account_214FZ@alfa-bank.ru

Все иные условия договора счёта эскроу определяются договором счёта эскроу.

2.5. Участник долевого строительства вправе внести на счёт эскроу депонируемую сумму в счёт оплаты цены Договора досрочно. Стороны согласны, что все платежи по Договору, осуществляемые Участником долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию и после раскрытия эскроу - счета должны быть произведены Участником долевого строительства непосредственно на расчётный счёт Застройщика, указанный в разделе 10 Договора, вне зависимости от причин, по которым часть суммы Цены Договора осталась не внесённой на эскроу-счет к моменту, когда наступили оба эти события (будь то нарушение срока оплаты Цены Договора Участником долевого строительства, досрочный ввод Объекта в эксплуатацию или соответствующий график платежей, предусмотренный Договором.

3. Строительство Дома

3.1. Застройщик обязан:

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

3.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Дома путем заключения договоров 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, собственность эксплуатирующих организаций, и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям; передачу их 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);

- подключение Дома к внешним сетям инженерно-технического обеспечения;
- технический надзор за строительством;
- благоустройство территории;

- осуществление расчетов со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами, поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Дома;
- несение иных расходов, в том числе: предусмотренных Договором; требуемых по проекту; предусматриваемых актами органов государственной и/или муниципальной власти;
- несение непредвиденных расходов, приводящих к увеличению стоимости инвестиционного проекта;
- завершение инвестиционного проекта в целом, независимо от того, когда осуществляются расходы для достижения этой цели: до получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию или после него.

3.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.1.4. По письменному требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Дома.

3.1.5. Уведомить Участника долевого строительства о невозможности завершения строительства Дома и/или невозможности передачи Объекта долевого строительства в установленные Договором сроки и направить предложение о внесении изменений в Договор. Указанные Уведомление и предложение направляются Участнику долевого строительства не позднее, чем за 2 (Два) месяца до наступления предусмотренного Договором срока завершения строительства Дома и/или передачи Объекта долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства обязан уплатить цену Договора до ввода Дома в эксплуатацию путем внесения денежных средств в порядке, сроки и размере, установленные пунктом 2.4 Договора (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) эскроу-счет. Обязанность Участника долевого строительства по уплате, обусловленной Договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке эскроу-счет. Участник долевого строительства обязан открыть эскроу-счет в течение 3-х рабочих дней со дня подписания Сторонами Договора.

4. Передача Объекта долевого строительства

4.1. Не позднее **30 сентября 2023 г.** Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с техническими характеристиками, определенными Сторонами в Договоре и приложениях к нему. Передача Объекта долевого строительства оформляется Сторонами подписанием Передаточного акта. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и действующим законодательством России.

4.2. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства по адресу, указанному Участником долевого строительства как «Адрес для переписки», или вручить Участнику долевого строительства лично под роспись сообщение о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту.

4.3. Участник долевого строительства обязуется приступить к приёму Объекта долевого строительства и принять от Застройщика Объект долевого строительства по Передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче, при условии отсутствия в Объекте долевого строительства недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

4.4. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства его несоответствия условиям Договора о качестве, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок, срок их устранения, согласованный Сторонами, а также новый срок передачи Объекта долевого строительства (кроме случая незначительных дефектов, описанных в п. 4.5. Договора), в течение которого Участник долевого строительства обязуется повторно осмотреть Объект долевого строительства в целях контроля устранения выявленных недостатков. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в пределах указанного в Акте о

несоответствии срока либо в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления о Застройщика.

4.5. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту в случае наличия в нем недостатков, кроме случая наличия существенных недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования. В случае наличия в Объекте долевого строительства иных недостатков качества, не препятствующих проживанию в нем, Стороны подписывают Передаточный акт, а также Акт о несоответствии, включающий перечень недостатков и согласованный Сторонами срок их устранения силами Застройщика, в том числе удобный для Участника долевого строительства срок и порядок допуска работников Застройщика в Объект долевого строительства.

4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту в сроки, установленные в пунктах 4.1. и 4.3. Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства при отсутствии в нем существенных дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте о несоответствии, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, и направить один экземпляр указанного акта Участнику долевого строительства. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

4.7. При подписании Передаточного акта Застройщик передает Участнику долевого строительства ключи, иные движимые принадлежности Объекта долевого строительства и определенную в соответствии с действующим законодательством инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.8. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства (удерживать Объект долевого строительства в порядке статьи 359 Гражданского кодекса Российской Федерации) до момента исполнения Участником долевого строительства денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком, при условии, что срок исполнения таких обязательств наступил.

Помимо прочего, Застройщик при применении удержания Объекта долевого строительства вследствие просроченной задолженности Участника долевого строительства по Договору вправе истребовать с Участника долевого строительства компенсацию своих расходов на содержание Объекта долевого строительства за весь период удержания.

4.9. Бремя содержания (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Объекта долевого строительства переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Передаточного акта (в том числе в порядке, предусмотренном п. 4.б.), вне зависимости от того, проживает Участник долевого строительства в Объекте долевого строительства или нет.

С момента перехода к Участнику долевого строительства бремени содержания Объекта долевого строительства он обязан нести расходы, связанные с управлением и содержанием общего имущества Дома в установленном законодательством России порядке – Участник вправе исполнять обязанность путём заключения договора с управляющей организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом на основаниях, установленных жилищным законодательством России (в том числе с управляющей организацией, с которой Застройщик заключит договор управления многоквартирным домом в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации до момента выбора способа управления многоквартирным домом собственниками жилья или определения управляющей организации по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации), и оплаты услуг, оказываемых управляющей организацией по такому договору.

С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик в силу закона не обязан и не будет нести расходы по содержанию Объекта долевого

строительства и по управлению и эксплуатации Дома в доле, соответствующей доле площади Объекта долевого строительства в общей площади Дома.

При несогласии Участника долевого строительства заключить договор с выбранной в установленном порядке управляющей организацией Участник долевого строительства должен учитывать, что это не освобождает его от бремени расходов и ответственности за неоплату оказанных услуг.

4.10. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. При этом приемка-передача Объекта долевого строительства осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в настоящем разделе Договора. При уклонении Участника долевого строительства от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п. 4.6. Договора.

5. Требования к качеству и гарантийные обязательства

5.1. В процессе строительства Дома возможно отклонение от общей площади Объекта долевого строительства, а также помещений, входящих в состав Объект долевого строительства.

5.2. Изменения и отклонения, изложенные в п. 5.1. и п. 5.3. Договора признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора.

5.3. Существенным изменением размера передаваемой Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Стороны определяют изменение общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5% (Пять процентов) от общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1. Договора. Не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения по сравнению с указанной в Приложении № 2 Договора проектной площади за счёт обратного изменения площади другой комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не изменилась, или изменилась в допустимых пределах.

5.4. Застройщик в ходе строительства Дома вправе вносить в проектную документацию изменения, соответствующие обязательным к соблюдению требованиям действующего законодательства. Такие изменения не будут признаваться Сторонами нарушением Договора, если они не будут в установленном порядке признаны существенными изменениями, дающими право Участнику долевого строительства на расторжение Договора в соответствии с положениями Закона.

5.5. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства не вправе проводить какие-либо работы в Объекте долевого строительства, которые изменяют её физические и (или) технические характеристики. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

5.6. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлением от условий Договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены Договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков. Участник долевого строительства не вправе требовать замены Объекта долевого строительства на иной объект недвижимости.

5.7. Стороны пришли к соглашению, что если по условиям Приложения № 1 Договора Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с отделкой и установкой оборудования, то марка (производитель) материалов и изделий, включая иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие и кафельная плитка, их цвет, а также тон краски и рисунок (далее – Материалы), указанные в Приложении № 1 Договора, являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные в Приложении № 1 Договора Материалы, так и иные, сходные по рисунку, цвету, типу и тону материалы. Использование Застройщиком материалов, отличных от указанных в Приложении № 1 Договора, не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект

долевого строительства непригодной для использования, и не являются нарушением условий Договора, при условии использования сходных материалов.

5.8. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет. Течение гарантийного срока начинается с даты подписания Передаточного акта на Объект долевого строительства, в том числе в порядке, установленном п. 4.6 Договора.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, начинается со дня подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче любого объекта долевого строительства, расположенного в Доме.

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

5.9. Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства при подписании Передаточного акта, что подтверждается указанным Актом. Участник долевого строительства обязан внимательно изучить Инструкцию по эксплуатации и не вправе в дальнейшем ссылаться на свою неосведомленность в отношении информации, включенной в указанную Инструкцию.

5.10. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его (Объекта долевого строительства) состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, санитарно-гигиенических требований, в том числе требований по поддержанию в Объекте долевого строительства надлежащего температурно-влажностного режима, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его (Объекта долевого строительства) состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего или несвоевременного их обслуживания и ремонта (включая, но не ограничиваясь перепланировкой, реконструкцией, переоборудованием и т.д.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования (эксплуатации) Объекта долевого строительства, входящих в его (Объекта долевого строительства) состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.11. 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 Дома, то Участник долевого строительства обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику.

5.12. В случае обнаружения дефектов качества Объекта долевого строительства в пределах гарантийных сроков Участник долевого строительства вправе обратиться с соответствующим письменным заявлением к Застройщику либо в организацию, осуществляющую по поручению Застройщика гарантийное обслуживание Дома (о такой уполномоченной организации Застройщик уведомляет Участника долевого строительства при передаче Объекта долевого строительства).

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) Договора исключительно при наличии вины. Отсутствие вины доказывается Стороной, допустившей нарушение. Непринятие (несвоевременное принятие) мер к преодолению возникших препятствий надлежащего исполнения Договора признается виновным поведением.

При этом обязательства Застройщика считаются исполненными со дня подписания Сторонами Передаточного акта, а обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными со дня уплаты им цены Договора в полном размере и подписания Передаточного акта.

6.2. Стороны не несут ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях ведения сторонами финансово-хозяйственной деятельности событий (обстоятельства форс-мажора). Возникновение обстоятельств форс-мажора нарушившая Сторона подтверждает документами, выданными торговыми промышленными палатами или компетентными государственными (муниципальными) органами.

6.3. В случае нарушения Застройщиком установленного в п. 4.1. Договора, срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик обязан уплатить Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.4. Сторона, надлежащее исполнение обязательств которой по Договору становится невозможным, обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней, исчисляемых со дня вступления таких обстоятельств в силу, уведомить другую Сторону о возникших препятствиях для надлежащего исполнения Договора, подтвердив это соответствующими документами, а также сообщить план своих действий по преодолению возникших препятствий. В указанном случае срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства, и на срок, необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

6.5. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств по Договору при отсутствии вины Застройщика будет существовать более 6 (Шести) месяцев, Стороны по взаимному согласию вправе расторгнуть Договор без возмещения убытков другой Стороне, уплаты какой-либо неустойки и без уплаты процентов за пользование денежными средствами, оговорив процедуру возврата денежных средств Участнику долевого строительства, уплаченных в счет Цены Договора. Застройщик обязан доказать отсутствие своей вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.

6.6. В случае просрочки передачи Объекта долевого строительства по вине Участника долевого строительства он обязан оплатить расходы по техническому обслуживанию (содержанию) Дома пропорционально приобретаемой им доле в общем имуществе Дома и коммунальные услуги за весь период со дня срока установленного для передачи Объекта долевого строительства до даты передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке и подписания одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.7. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства вследствие уклонения Участником долевого строительства от подписания Передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных условиями Договора.

6.8. В случае нарушения Участником долевого строительства, установленного Договором срока внесения денежных средств на эскроу счёт, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от просроченной суммы за каждый день просрочки. Уплата неустойки производится Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке. Уплата неустойки за нарушение сроков внесения Участником долевого строительства денежных средств на счет эскроу должна быть произведена не ранее получения Застройщиком Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее подписания Сторонами Передаточного акта.

7. Действие Договора

7.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. При этом обязательства Сторон, предусмотренные Договором и подлежащие исполнению Сторонами до момента его государственной регистрации, возникают и прекращаются в порядке, установленном п.

7.2 Договора. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

7.2. В течение 3 (Трёх) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора, указанной в его преамбуле, Стороны предпринимают все необходимые действия для целей государственной регистрации Договора в Управлении Росреестра.

В противном случае, 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 Договора, с любым третьим лицом.

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

В соответствии с частью 1.2 статьи 9 Закона Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям к Застройщику, предусмотренным Законом.

7.4. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- при просрочке внесения Участником долевого строительства денежных средств на счёт эскроу более чем на 2 (Два) месяца (в случае, если внесение денежных средств на счёт эскроу должно производиться путем единовременного внесения платежа);
- при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей на счёт эскроу, указанных в п. 2.4 Договора. При этом под систематическим нарушением сроков внесения платежей понимается нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа более чем на 2 (Два) месяца (в случае, если внесение денежных средств на счёт эскроу должно производиться Участником долевого строительства частями в соответствии с положениями п. 2.4 Договора).

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии с настоящим пунктом, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора в порядке, установленном Законом.

В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Объекта долевого строительства.

7.5. Участник долевого строительства имеет право на внесудебный отказ от Договора исключительно в случаях, предусмотренных частью 3 статьи 7 и частью 1 статьи 9 Закона.

7.6. Участник долевого строительства в течение пяти календарных дней с даты заключения им договора уступки прав требования по Договору, обязуется направить Застройщику письменное уведомление о новом участнике долевого строительства с приложением подтверждающих документов. При этом, 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 в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, а также Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", в случае если принадлежащие Участнику долевого строительства права требования по настоящему Договору находятся в залоге (ипотеке) у банка».

8. Прочие условия

8.1. Застройщик подтверждает, что наделен правом на привлечение Участника долевого строительства к участию в финансировании строительства Дома на основании указанных в п. 1.2 Договора документов.

Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора и в период его действия не будут заключены иные договоры, направленные на передачу права собственности на Объект долевого строительства третьим лицам.

8.2. Участник долевого строительства подтверждает, что перед заключением Договора ему была предоставлена вся запрошенная им надлежащая информация о его предмете и условиях, в том числе информация о Застройщике, строящемся Доме и Объекте долевого строительства, подлежащая доведению до сведения Участника долевого строительства в соответствии с действующим законодательством.

Участник долевого строительства внимательно изучил информацию, подлежащую раскрытию Застройщиком, и не усматривает противоречий и несоответствий между полученной им информацией и условиями Договора.

В свете вышеизложенного Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора он не заблуждается о его предмете, все его сомнения были устранены и вопросы были сняты путем предоставления Застройщиком полной и исчерпывающей информации. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора он (Участник долевого строительства) полностью дееспособен, судом в своих правах не ограничен, не находится под опекой и попечительством, может понимать значение и характер своих действий и руководить ими, осознает характер своих действий и их последствий, не находится под влиянием заблуждения или обмана относительно предмета Договора.

8.3. Участник долевого строительства путем подписания Договора подтверждает, что до заключения 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;
- о Доме, в котором расположен Объект долевого строительства; о технических характеристиках Объекта долевого строительства;
- об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;
- о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и на долю в общем имуществе собственников помещений в Доме;
- о правовых основаниях строительства Дома (п. 1.2 Договора);
- о порядке оплаты цены Договора с использованием счёта эскроу, включая информацию о банке, в котором Участник долевого строительства обязан открыть счёт эскроу;
- о переходе к Участнику долевого строительства бремени содержания Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе собственников помещений в Доме.

8.4. На основании письменного согласия Участника долевого строительства (Приложение А Договора) Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными 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.

8.5. В рамках оказания Участнику долевого строительства услуг Застройщика в качестве дополнительного инструмента взаимодействия между Участником долевого строительства и Застройщиком при исполнении Договора на этапе гарантийного обслуживания, а также для более комфортного проживания Участника долевого строительства, Застройщик обязуется обеспечить возможность доступа Участника долевого строительства к программе информационного взаимодействия "ЮИТ Плюс", расположенной на сайте в сети Интернет. Участник долевого строительства подключается к системе "ЮИТ Плюс" по своему желанию. Администрирование системы "ЮИТ Плюс" может производиться как Застройщиком, так и третьими лицами.

Подключение к системе позволит Участнику долевого строительства, в частности:

- осуществлять в электронной форме обмен данными и информацией с Застройщиком в рамках исполнения Договора на этапе гарантийного обслуживания, а в дальнейшем, при создании в программе модулей взаимодействия сторон на этапе строительства, также на более ранних этапах, а также

- осуществлять информационное взаимодействие и обмен данными с управляющей компанией (если выбранная собственниками помещений Объекта управляющая компания входит в одну группу лиц с Застройщиком), с другими владельцами Объектов долевого строительства, а также третьими лицами, предлагающими свои услуги.

Подключение Участника долевого строительства к системе производится при передаче Объекта долевого строительства, но возможно и ранее, если в программе появится возможность взаимодействия Застройщика и Участника долевого строительства до окончания строительства.

8.6. Применительно к условиям п. 4.3 Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является:

- ✓ день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его уполномоченному представителю под расписку;

- ✓ день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, соответствующего оператора, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

Если уведомление было направлено/передано Участнику долевого строительства несколькими способами, указанными в настоящем пункте, то днем получения такого уведомления Участником долевого строительства будет являться наиболее ранняя дата его получения.

8.7. Применительно к другим условиям Договора сообщение по Договору должно быть передано другой Стороне лично под расписку или направлено по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Стороны-получателя корреспонденции, указанному в п.10 Договора. Надлежащим доказательством доставки почтового отправления (или невозможности вручения в связи с отсутствием другой стороны по указанному ею адресу; отказом в получении почтового отправления) являются оформленные почтовой организацией соответствующие документы (почтовое уведомление и т.п.). Застройщик при почтовой отправке сообщений Участнику долевого строительства обязан принимать меры к получению надлежащих доказательств вручения, направленных Участнику долевого строительства документов или невозможности их доставки в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу (отказом Участника долевого строительства в получении почтового отправления)..

8.8. В случае изменения реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в течение 10 (Десяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону по Договору.

8.9. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

8.10. 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 Договору.

8.11. Участник долевого строительства путем подписания Договора выражает свое согласие:

- на последующий залог земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с Банками для целей осуществления проектного финансирования строительства и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов долевого участия многоквартирного дома на указанном земельном участке (п. 1.2. Договора);

- на разделение земельного участка и/или выдел из земельного участка (п. 1.2. Договора), участка необходимого для эксплуатации иных объектов (БКТП и т.п.), построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома, с передачей такого участка в собственность и/или аренду эксплуатирующим организациям;

- на межевание (разделение) и/или перераспределение, изменение вида разрешенного использования земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора;

- на строительство на земельном участке (п. 1.2. Договора) других многоквартирных домов, паркингов и иных объектов капитального строительства, предусмотренных генеральным планом жилого комплекса, в состав которого входит Дом.

8.12. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным разделом 4 Договора, Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учет, Застройщик имеет право без участия Участника долевого строительства и без доверенности от него на подачу в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и Передаточного акта (в том числе односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (п. 4.6. Договора)). В этом случае подача Участником долевого строительства заявления о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не требуется и Участник долевого строительства после проведения государственной регистрации его права собственности на Объект долевого строительства вправе представить в орган регистрации прав свой подлинный экземпляр Договора для совершения на нем специальной регистрационной надписи.

Застройщик после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства согласно настоящему пункту Договора обязан передать Участнику долевого строительства выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости (в том числе в электронном виде).

9. Перечень Приложений

- Приложение №1 – Перечень видов работ, выполняемых в Объекте долевого строительства;
- Приложение №2 – Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа создаваемого Дома;
- Приложение №3 – График внесения денежных средств на счёт эскроу;
- Приложение А – Согласие на обработку персональных данных.

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.

10. Реквизиты Сторон

Застройщик: ООО Спецзастройщик «ЮИТ Квартал Сюита»

Адрес: 421001, Татарстан Респ, Казань г, Сибгата Хакима ул, дом № 46, помещение 1001;
ОГРН: 1201600035988;
ИНН: 1657261339, КПП 165701001;
Телефон: (843) 233-03-83 факс: (843) 233-03-84;
Эл. почта: post.kzn@yit.ru.

Платежные реквизиты:
ПОВОЛЖСКИЙ ФИЛИАЛ АО «РАЙФФАЙЗЕНБАНК»
Расчетный счет № 40702810823000070476
Корреспондентский счет № 30101810300000000847
БИК 042202847

**Участник долевого строительства:
Контрагент**

Подписи Сторон:

Застройщик

Участник долевого строительства

Перечень видов работ, выполняемых в Объекте долевого строительства

1. Наружные стены:

- несущие – монолитные железобетонные;
- ненесущие: 1 -8 этаж - керамические блоки;
- утепление стен – минераловатными плитами.

2. Внутренние стены и перегородки:

- межквартирные стены - монолитные железобетонные, керамические блоки;
- внутриквартирные межкомнатные – керамические блоки, керамический кирпич, ГКЛ/ГКЛВ перегородки (для квартир-трансформеров).

3. Внутренняя отделка стен и потолка помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства (за исключением внутриквартирных санитарных узлов):

- штукатурка стен монолитных и стен из керамических блоков, кирпича;
- потолок без отделки.

4. Внутренняя отделка стен и потолка внутриквартирных санитарных узлов:

- без отделки.

5. Пол – монолитные железобетонные перекрытия.

- в жилых комнатах: полусухая стяжка со звукоизоляцией;
- в сан.узлах – полусухая стяжка со звукоизоляцией, обмазочная гидроизоляция.

6. Потолок – монолитные железобетонные перекрытия.

7. Входные двери – металлические со звукоизоляцией.

8. Окна – стеклопакеты в переплетах из ПВХ профилей, заполнение двухкамерными стеклопакетами. Окна оборудованы замками блокировки доступа детей.

9. Остекление балкона – одинарное остекление с раздвижным открыванием створок. Ограждение балконов – интегрированное в профиль на высоту 1,2 от пола, торцевые балконы – без остекления, с металлическим ограждением на высоту 1,2 м.

10. Система отопления: горизонтальная поквартирная двухтрубная от поэтажных коллекторов. Отопительные приборы – стальные панельные радиаторы с установкой терморегуляторов. Трубы из сшитого полиэтилена в теплоизоляции.

11. Вентиляция - приточно-вытяжная с естественным и механическим побуждением.

12. Квартира радиофицируется с установкой радиорозеток, заводится телевизионный кабель (с установкой тв-делителя в слаботочной коробке) и кабель передачи данных (интернет/телефон). Подключается и устанавливается аудиодомофонная трубка. В прихожей, комнатах и на кухне автономные дымовые датчики пожарной сигнализации.

13. Счетчики: на воду, электричество, тепло (поквартирные) устанавливаются в местах общего пользования.

14. Электропроводка: скрытая (без установки светильников, кроме санузлов); выключатели, розетки, звонок. Для подключения электроплиты - клеммная коробка.

15. Магистраль систем холодного и горячего водоснабжения - трубопроводы из полипропиленовых труб. Поквартирная разводка - из труб сшитого полиэтилена до первого запорного устройства с установкой запорного устройства, без разводки, без установки сан. приборов и смесителей (душевых сеток, кранов), с установкой запорной арматуры на квартирное пожаротушение.

16. Внутренняя канализация: из полипропиленовых труб, в пределах стояков, без разводки и подключения к сан. приборам.

Вся остальная отделка и комплектация Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства за свой счет и своими силами.

Подписи Сторон:

Застройщик

Участник долевого строительства

Местоположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане Дома
Местоположение Квартиры на плане этажа создаваемого Объекта

Поэтажный план

Этаж № _____

Планируемая площадь Квартиры: общая площадь (за исключением площади балкона/лоджии/веранды/террасы) – _____ м².

Границы (месторасположение) 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.

Подписи Сторон:

Застройщик

Участник долевого строительства

График внесения денежных средств на счёт эскроу

Срок оплаты	Сумма к оплате (в рублях)
до _____	_____
до _____	_____
Итого (Цена договора):	_____

Подписи Сторон:

Застройщик

Участник долевого строительства
