

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
№ ПВ- К**

Настоящий договор заключен в городе Набережные Челны

« » 2021г.

Мы, нижеподписавшиеся, **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЖК Парус НЧ»**, далее именуемое «Застройщик», в лице директора Гайсина Тагира Ильмировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Граждан** \_\_ **РФ** \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированн \_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, действующ \_\_\_\_\_ от себя лично, далее именуем \_\_ «Участник», с другой стороны, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве на следующих условиях:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом, указанный в п.1.2 настоящего Договора, (по тексту договора - «Дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику объект долевого строительства **в собственность**, указанный в п.1.4 настоящего Договора, (далее - «Объект»), а Участник обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект.

**1.2.** Домом по смыслу настоящего Договора является:

- многоквартирный многоэтажный жилой дом;
- номер дома (строительный): Блок В;
- общая площадь: 19070,58 кв.м.;
- этажность здания: 19;
- количество этажей: 19;
- материал наружных стен: керамогранитные плиты, утеплитель из минераловатных плит, газобетонные блоки;
- материал поэтажных перекрытий: из железобетонных плит;
- класс энергоэффективности: D (Нормальный). Класс энергоэффективности устанавливается не Застройщиком, а рассчитывается разработчиком проекта. При вводе объекта в эксплуатацию, заключение о соответствии построенного Объекта, определяется Инспекцией Государственного строительного надзора Республики Татарстан, на основании методики, установленной Приказом №399 Минстроя РФ.
- сейсмостойкость: 5 баллов;

- месторасположение: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул. Вторая Береговая, 33, жилой комплекс «Парус», Блок В, строительство которого осуществляет Застройщик.

**1.3.** Основанием для заключения настоящего договора является:

**1.3.1.** Договор аренды земельного участка №6323-АЗ от 28.09.2020г., зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Татарстан 16.01.2021 года за номером 16:52:040101:4796-16/136/2021-316. Земельный участок, на котором строится Дом, расположен по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул. Вторая Береговая, 33, имеет кадастровый номер: 16:52:040101:4796.

**1.3.2.** Разрешение на строительство № RU 16302000-31-2021 от «05» февраля 2021 года, выданное Исполнительным комитетом муниципального образования город Набережные Челны.

**1.3.3.** Проектная декларация, опубликованная на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://www.наш.дом.рф> и на официальном сайте Застройщика [www.gk-evrostil.ru](http://www.gk-evrostil.ru).

**1.3.4.** Заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным

\_\_\_\_\_/Т. И. Гайсин/

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

законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 02/193 от «21» января 2020 года.

**1.4.** Объектом по смыслу настоящего Договора является следующая квартира в Доме:

№ дома	Назначение объекта (жилое/нежилое помещение)	№ объекта (указывается номер помещения)	Этаж	Количество комнат	Общая Проектная площадь с учетом лоджий (кв.м.)	Проектная площадь без учета лоджий (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)
Блок В	жилое						

Площади комнат	Площади вспомогательных помещений	Площади веранд, террас, балконов, лоджий	Наличие и площади частей нежилого помещения
Кухня – кв.м.	Санузел – кв.м.	Лоджия – кв.м.	«-»
Гостиная – кв.м.	Ванная – кв.м.		
Спальная – кв.м.			

Общая площадь Объекта состоит из сумм площади всех частей квартиры и площади лоджии (балкона). При этом площадь лоджии рассчитывается с коэффициентом 0,5, балкона – с коэффициентом 0,3.

На момент подписания настоящего Договора общая приведенная оплачиваемая проектная площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной. В процессе строительства Жилого дома возможно отклонение от общей приведенной оплачиваемой площади Объекта долевого строительства, а также помещений (частей), входящих в состав Объекта долевого строительства.

Характеристики Объекта отражены в Приложении №1 к настоящему Договору.

Расположение и план Объекта на поэтажном плане Дома отражено в Приложении №2 к настоящему Договору.

**1.5.** После передачи Объекта Участнику, он поступает в собственность Участника. Одновременно с приобретением права собственности на Объект Участник в соответствии с действующим законодательством приобретает долю в праве собственности на общее имущество Дома, пропорциональную отношению площади Объекта к общей площади жилых и нежилых помещений Дома, не относящихся к общему имуществу Дома.

**1.6.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у Участника считаются находящимися в залоге предоставленное Застройщику для строительства многоквартирного жилого дома право аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул. Вторая Береговая, 33, с кадастровым номером 16:52:040101:4796, которое подтверждается Договор аренды земельного участка №6323-А3 от 28.09.2020г. Земельный участок находится в пределах водоохранной зоны, в связи с чем в Едином государственном реестре прав зарегистрировано ограничение (обременение), которое предусматривает, что Застройщик обязан соблюдать режим хозяйственной деятельности, обеспечивающий охрану вод от загрязнения и истощения в соответствии с водным законодательством и законодательством о защите окружающей среды.

**1.7.** Порядок направления уведомления Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим договором. Застройщик вправе размещать информацию об изменении своих реквизитов на сайте <https://www.gk-evrostil.ru>, <https://www.наш.дом.рф>. Бремя отслеживания актуальной информации о реквизитах Застройщика лежит на Участнике долевого строительства.

Уведомление (предупреждение, претензия и пр.) Участнику долевого строительства направляется:

- лично под расписку участнику долевого строительства;
- СМС-уведомлением (сообщением). С целью осуществления взаимодействия в рамках заключенного Договора, Участник долевого строительства дает свое согласие на получение любой информации, связанной с исполнением обязательств по Договору, в том числе, об изменении реквизитов Застройщика (наименований, адреса, по которому можно осуществлять отправку корреспонденции и

уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов, далее – реквизиты Застройщика), о наступлении срока платежа, о состоянии задолженности по оплате взноса с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством СМС-уведомления (сообщения) на телефонный номер средств мобильной (сотовой) связи Участника долевого строительства, указанный в Договоре и/или по адресу электронной почты (e-mail), указанному в Договоре;

- по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в реквизитах настоящего договора. 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.)

Указанные в настоящем пункте способы уведомления Застройщиком Участника долевого строительства являются надлежащими.

В случае изменения адреса для отправления заказных писем и телефона для связи, указанных в реквизитах настоящего договора, Участник долевого строительства обязан в течение 3 (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. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ**

**2.1.** Цена Договора и сроки ее уплаты определяется согласно Приложению №3 к настоящему договору. Цена Договора представляет собой совокупность всех платежей, уплачиваемых Застройщику за строительство Объекта с характеристиками, указанными в Приложении №1 настоящего Договора.

**2.2.** Цена Договора не подлежит изменению за исключением случаев, указанных в настоящем пункте, а именно:

**2.2.1.** При увеличении общей площади Объекта, подлежащей передаче после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию Участнику по сравнению с проектной площадью, указанной в пункте 1.4. настоящего договора, более чем на 1 (Один) квадратный метр, что подтверждается фактическими замерами (техническим паспортом) БТИ, согласно СП 54.13330.2011 или СНИП 31-06-2009, Участник оплачивает Застройщику разницу в метраже, исходя из стоимости 1 квадратного метра, указанной в приложении №3 настоящего договора в течение 10-ти банковских дней с момента получения Участником уведомления, которое может быть вручено лично Участнику, либо направлено заказным письмом.

**2.2.2.** При уменьшении общей площади Объекта, подлежащего передаче после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию Участнику по сравнению с проектной площадью, указанной в пункте 1.4. настоящего договора, более чем на 1 (Один) квадратный метр, что подтверждается фактическими замерами (техническим паспортом) БТИ, согласно СП 54.13330.2011 или СНИП 31-06-2009, Застройщик оплачивает Участнику разницу в метраже исходя из стоимости 1 квадратного метра, указанной в приложении №3 настоящего договора в течение 10-ти банковских дней с момента получения Застройщиком уведомления, которое может быть вручено лично Застройщику, либо направлено заказным письмом.

Участник вправе предъявить требование о возврате излишне уплаченной суммы в течение 30 (тридцати) дней после получения от Застройщика технического паспорта БТИ.

При увеличении/уменьшении общей площади Объекта по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.4. настоящего договора, по 1 (один) квадратный метр включительно цена настоящего договора изменению не подлежит.

**2.2.3.** В случае если Участник во время действия настоящего Договора допускает нарушение сроков внесения платежей в счет оплаты цены Договора более чем на один месяц, Застройщик вправе в

одностороннем порядке произвести перерасчет цены Договора на будущее время с использованием повышающего коэффициента 3% за каждый просроченный период. Перерасчет цены производится только в отношении платежей, не уплаченных к моменту такого перерасчета. Перерасчет производится путем направления Застройщиком Участнику соответствующего уведомления, в котором указывается новая цена Договора и новый текст Приложения №3 к настоящему Договору с учетом произведенного перерасчета. Перерасчет цены Договора считается произведенным с момента получения Участником соответствующего уведомления Застройщика.

**2.2.4.** В связи с изменением Объекта по соглашению Сторон.

**2.3.** Цена Договора уплачивается Участником в сроки, предусмотренные Приложением №3 к настоящему Договору, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

**2.4.** В случае недостаточности поступивших денежных средств, для исполнения обязательств Участника они направляются на погашение обязательств Участника в следующем порядке:

в первую очередь оплачиваются проценты, пени, штраф и прочие неустойки, предусмотренные законом и настоящим Договором,

во вторую очередь погашается задолженность Участника по оплате цены Договора.

**2.5.** При внесении платежей в оплату цены Договора на эскроу счет Участник несет ответственность за надлежащее указание платежных реквизитов. В случае получения от Застройщика уведомления о смене платежных реквизитов Участник обязан производить платежи по новым реквизитам.

**2.6.** При внесении платежей в счет оплаты цены Договора Участник обязан указывать номер и дату настоящего Договора, и несет все риски того, что в случае их не указания платеж не будет учтен.

**2.7.** Положение статей 317.1 и 823 Гражданского кодекса РФ к отношениям сторон по договору не применяются.

**2.8.** Денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, подлежат использованию Застройщиком в целях, определенных ст. 18 Федерального закона «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 декабря 2004 г.

### **3. СРОК СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМА**

**3.1.** Застройщик обязуется передать в срок Участнику долевого строительства Квартиру в III квартале 2021 года, указанную в п. 1.4. настоящего Договора, по акту приема-передачи, в течении двух месяцев, но не позднее **«30» ноября 2021 года**.

**3.2.** В случае, если строительство Дома не может быть завершено в срок, установленный п. 3.1. настоящего договора, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока строительства обязан направить Участнику извещение и предложение об изменении настоящего договора, а также внести изменения в проектную декларацию, размещенную на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://www.наш.дом.рф> и на официальном сайте Застройщика [www.gk-evrostil.ru](http://www.gk-evrostil.ru) в установленном законом порядке.

Участник, получив извещение, обязан в пятнадцатидневный срок с момента его получения принять, либо отказать в принятии предложения об изменении настоящего договора, о чем письменно уведомить Застройщика.

При не достижении Сторонами согласия по сроку завершения строительства Жилого дома, Застройщик и Участник вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке.

### **4. СРОК, ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ, ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ**

**4.1.** Застройщик после завершения строительства Дома обязуется в срок, не превышающий тридцати календарных дней, в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, получить Разрешение на ввод в эксплуатацию. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по получению Разрешения.

**4.2.** Не позднее двух месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик обязуется передать Участнику Объект на основании акта приема-передачи (ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ). Момент получения Разрешения определяется датой выдачи Разрешения на ввод в эксплуатацию соответствующим исполнительным органом.

**4.3.** В акте приема-передачи указывается площадь Объекта на основании данных паспорта Бюро технической инвентаризации (БТИ), согласно СП 54.13330.2011 или СНИП 31-06-2009 и п. 5 ст.15

Жилищного кодекса РФ.

**4.4.** Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, сети инженерно-технического обеспечения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат, в соответствии со ст. 218, 223, 289, 290 Гражданского кодекса РФ и ст. 36 Жилищного кодекса РФ, Участнику на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

**4.5.** В целях устранения недостатков в Объекте, возникших в период строительства Дома, устанавливаются следующие гарантийные сроки:

**4.6.** На Объект, за исключением объектов технологического и инженерного оборудования, Застройщиком устанавливается гарантийный срок — 5 (пять) лет со дня ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию. На объекты технологического и инженерного оборудования Застройщиком устанавливается гарантийный срок — 3 (три) года со дня ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Разрешения на ввод эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

**4.7.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (сети газоснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения), входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**4.8.** Гарантийный срок не устанавливается на явные недостатки (видимые). Претензии по явным недостаткам предъявляются в течение 2 (двух) дней со дня подписания Сторонами акта-приема передачи Объекта долевого строительства.

**4.9.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Дома и Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**4.10.** При обнаружении Участником несоответствия Объекта требованиям настоящего договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, по требованию Участника, между Застройщиком и Участником составляется акт обследования Объекта. К участию в составлении и подписании акта обследования Застройщик имеет право привлечь генерального подрядчика, ведущего строительство Объекта в Доме. В акте обследования Стороны, указанные в данном пункте настоящего договора, указывают все обнаруженные несоответствия Объекта требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и сроки их безвозмездного устранения Застройщиком собственными или привлеченными силами. Стороны отмечают, что возможности предъявления Застройщику Участником иных требований они не предусматривают.

**4.11.** Передача Объекта производится по рабочим дням с 9 до 18 часов местного времени. По согласованию Сторон передача Объекта может производиться в иное время.

**4.12.** В целях установления точного времени передачи Объекта Застройщик, направляет Участнику извещение о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче. Извещение считается полученным, если оно получено адресатом, если адресат выбыл в другое место без извещения Застройщика, если письмо с извещением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки.

**4.13.** При уклонении Участника от принятия Объекта в срок, указанный в п.4.12 настоящего Договора, в том числе в случае не востребования извещения из почтового отделения, или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта с момента составления которого риск случайной гибели или ухудшения состояния Объекта признается перешедшим к Участнику

**4.14.** При передаче Объекта Стороны составляют акт приема-передачи Объекта, в котором отражают дату передачи Объекта, а также основные характеристики Объекта, соответствующие характеристикам, указанным в Приложении №1 к основному Договору и планировку, указанную в Приложении №2 к настоящему Договору. В случае какого-либо несоответствия Объекта об этом должна быть сделана соответствующая отметка в акте. В случае отсутствия такой отметки Объект считается принятым без замечаний.

**4.15.** Акт приема-передачи Объекта должен быть подписан обеими Сторонами. В случае несогласия какой-либо из Сторон с актом на это должна быть сделана соответствующая отметка.

## **5. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ И ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЕ УЧАСТНИКОМ**

**5.1.** Право собственности на Объект возникает у Участника после полной уплаты денежных средств, которые Участник обязан внести по настоящему Договору, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

**5.2.** Регистрация права собственности осуществляется Участником своими силами и за свой счет.

**5.3.** Участник обязан оплачивать расходы:

- по регистрации права собственности на квартиру (регистрационный сбор регистрирующего органа).
- связанные с инвентаризацией Дома и постановкой на кадастровый учет квартиры. Сумма расходов Участника на инвентаризацию определяется исходя из общей стоимости инвентаризации дома, согласно выставленному счету БТИ, разделенного на количество квартир и нежилых помещений в доме.

**5.4.** Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома обязан обеспечить Участника необходимыми документами для регистрации права собственности Участника на Объект (Акт приема-передачи, справка о полной оплате). Застройщик вправе приостановить исполнение данного обязательства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником обязательств, возложенных на него настоящим Договором, в том числе при неисполнении обязанности по оплате цены Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

**5.5.** Участник в течение 10 (десяти) дней со дня подписания акта приема-передачи Объекта и получения от Застройщика иных необходимых документов обязан подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации своего права собственности на Объект и прилагаемые к нему документы. В подтверждение исполнения этой обязанности участник не позднее следующего дня предоставляет Застройщику копию заявления о регистрации. По истечении указанного срока Застройщик не обязан удовлетворять требования Участника долевого строительства об устранении ошибок и несоответствия Договора участия в долевом строительстве и иных документов, имеющих отношение к долевого участию, нормативным требованиям о регистрации права собственности.

**5.6.** Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта заключить договор с управляющей компанией, осуществляющей обслуживание Дома.

**5.7.** Участник несет расходы на содержание Объекта со дня подписания им акта приема-передачи Объекта, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приемки Объекта — со дня, следующего за днем, указанным в п. 4.12 настоящего Договора. В том случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, участник обязан компенсировать их в течение 10 (десяти) дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

## **6. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1.** Участник обязуется:

Самостоятельно и за свой счет произвести государственную регистрацию настоящего Договора в установленном Законом порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ. Подать документы на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ в течение 14 (Четырнадцать)

календарных дней с момента его заключения, а также все приложения и дополнения к нему, договоры уступки права требования, заключенные в последующем и предоставить Застройщику документ, подтверждающий подачу необходимых документов на регистрацию, а в последующем предоставить Застройщику документ, подтверждающий регистрацию. В случае уклонения от регистрации настоящего Договора в вышеуказанный срок, Договор считается незаключенным и Застройщик имеет право выставить Квартиру, указанную в п. 1.4. на продажу.

**6.2.** Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

**6.3.** Участник обязан уплатить неустойку в следующих случаях и в следующих размерах:

**6.3.1.** В случае несвоевременного внесения платежей в оплату цены Договора Участник 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;

**6.3.2.** В случае несвоевременного внесения платежей в счет доплаты в связи с увеличением площади Объекта, компенсации расходов Застройщика на содержание Объекта после дня, с которого эти расходы должен нести Участник — в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки;

**6.3.3.** В случае нарушения сроков внесения платежей в оплату цены Договора Участник обязан уплатить штраф в размере 3% от суммы невнесенного вовремя платежа, за каждый случай такого нарушения;

**6.3.4.** В случае уклонения от приемки Объекта либо необоснованного отказа от подписания акта приема-передачи Объекта — в размере 10000 рублей;

**6.3.5.** В случае нарушения обязанности по представлению документов на регистрацию права собственности на Объект в срок, установленный п.5.5 настоящего Договора — в размере 10000 рублей;

**6.3.6.** В случае нарушения обязанности по заключению договора с управляющей компанией — в размере 30000 рублей;

**6.3.7.** В случае нарушения обязанности по представлению документов для регистрации настоящего Договора или дополнительного соглашения к нему в срок, установленный п.7.3 настоящего Договора — в размере 10000 рублей.

Все неустойки, предусмотренные настоящим пунктом, являются штрафными и взимаются сверх суммы убытков и вне зависимости от их наличия.

**6.4.** Застройщик обязан уплатить неустойку в следующих случаях и в следующих размерах:

**6.4.1.** В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

**6.4.2.** В случае нарушения Застройщиком срока возврата части денежных средств в случае, предусмотренном п.2.2.2 настоящего Договора.

**6.5.** Уплата неустоек не освобождает Стороны от возмещения убытков и исполнения нарушенного обязательства. Работы, связанные с переустройством и перепланировкой жилого помещения по инициативе Участника, осуществляются только с согласия Застройщика, а также по согласованию с органом местного самоуправления в порядке предусмотренного ст. 26 Жилищного кодекса РФ.

**6.6.** Застройщик имеет право: без согласования с Участником долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, в порядке, соответствующем законодательству РФ. Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении вышеуказанного земельного участка он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение

Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**6.7.** Застройщик имеет право вносить в Объект недвижимости и/или Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудования, при условии, что по завершении строительства Объекта недвижимости в целом и Объекта долевого строительства, в частности, они, будут отвечать требованиям проектной документации.

**6.8.** Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) банку земельных участков, на которых осуществляется строительство Объекта, в том числе в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Объекта, в состав которого входит Объект долевого строительства. После заключения Застройщиком Договора с Участником имущество, указанное в п. 1.4 настоящего Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

## **7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

**7.1.** Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

**7.2.** Регистрация Договора осуществляется Участником своими силами и за свой счет.

**7.3.** Участник в течение 10 (десяти) дней со дня подписания Договора обязан подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации Договора и прилагаемые к нему документы. В подтверждение исполнения этой обязанности участник не позднее дня, следующего за подачей документов в регистрирующий орган, предоставляет Застройщику копию заявления о регистрации.

**7.4.** Застройщик по заявлению Участника обеспечивает техническое сопровождение регистрации настоящего Договора: подготавливает и сдает в регистрирующий орган необходимый комплект документов, получает экземпляры Договора с регистрации и передает Участнику его экземпляр. Для целей содействия Застройщиком в регистрации настоящего Договора Участник за свой счет оформляет нотариально удостоверенную доверенность на представление его интересов в регистрирующем органе сотрудниками, указанными Застройщиком. Содействие Застройщика в регистрации основного Договора осуществляется на возмездной основе.

**7.5.** Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Соглашение об изменении Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

**7.6.** Настоящий Договор считается измененными в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения в следующих случаях:

**7.6.1.** Изменения цены Договора в случаях, предусмотренных пп.2.2.1, 2.2.2, 2.2.4 настоящего Договора.

**7.7.** Договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон.

**7.8.** Участник вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке путем направления Застройщику уведомления об отказе от Договора в случае:

**7.8.1.** Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта на два месяца;

**7.8.2.** Существенного нарушения требований к качеству Объекта;

**7.8.3.** В иных установленных федеральным законом случаях.

**7.8.4.** Уведомление Участника об одностороннем отказе от Договора считается не направленным Застройщику, если оно не содержит реквизитов лицевого счета Участника долевого строительства



- 7.9.** Участник вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим федеральным законодательством.
- 7.10.** В иных случаях, не предусмотренных п.7.8. и 7.9. Договора, Участник вправе отказаться от договора при условии выплаты Застройщику отступного в размере 7% от цены Договора.
- 7.11.** Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего извещения Участнику, что влечет расторжение Договора, в следующих случаях:
- 7.11.1.** Если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа - при просрочке внесения платежа в течение более двух месяцев;
- 7.11.2.** Если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период - при систематическом нарушении Участником сроков внесения платежей, то есть при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочке внесения платежа в течение более двух месяцев.
- 7.12.** Возврат денежных средств, при расторжении Договора производится:
- 7.12.1.** В случае расторжения по соглашению Сторон — в сроки и в порядке, установленных таким соглашением, Участник возмещает застройщику все понесенные расходы по заключению и регистрации договора, а также сумму оплаченную для обеспечения банковской гарантии или страхового взноса. В этом случае, при прекращении договора счёта эскроу, денежные средства со счёта эскроу, полученные уполномоченным банком подлежат возврату Дольщику на банковский счёт, указанный в договоре счёта эскроу в порядке и сроке, предусмотренных договором счёта эскроу.
- 7.12.2.** В случае одностороннего расторжения — в сроки и в порядке, установленных статьей 9 Федерального закона «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 декабря 2004 года.
- 7.12.3** В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счёта эскроу с Дольщиком, расторжения уполномоченным банком договора счёта эскроу с Дольщиком, являющегося стороной настоящего Договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 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».

## **8. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**

- 8.1.** Уступка Участником прав требования по настоящему Договору иному лицу допускается с согласия Застройщика только после уплаты им Застройщику цены Договора.
- 8.2.** В случае неуплаты (неполной уплаты) Участником 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 и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.
- 8.3.** Обязанности и расходы, связанные с передачей/уступкой прав и/или обязанностей, предусмотренных Договором, включая предоставления соглашения (договора) о передаче/уступке в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора, несут Участники, либо лицо (лица), которому переданы/уступлены права и/или обязанности, предусмотренные Договором, по соглашению с Участником. Застройщик вправе оказать Участнику содействие в регистрации такого соглашения.
- 8.4.** Уступка Участником прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.
- 8.5.** Участник обязуется уведомить Застройщика об уступке прав требований по настоящему Договору и предоставить Застройщику копию расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требований в регистрирующий орган и нотариально заверенную копию договора уступки

прав требований с отметкой о государственной регистрации.

**8.6.** Залог прав Участника по Договору не допускается без письменного согласия Застройщика.

**8.7.** Застройщик вправе уступить свои требования к Участнику третьим лицам полностью или частично без согласия Участника, в соответствии с действующим гражданским законодательством.

## **9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

**9.1.** Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Стороны устанавливают в качестве обязательного досудебный порядок разрешения споров путем направления претензии. Срок рассмотрения и ответа на претензию — 30 (тридцать) календарных дней.

**9.2.** В случае несогласия по спорному вопросу (спорным вопросам) в ходе переговоров спор передается в:

**9.2.1.** Арбитражный суд Республики Татарстан – если Участник является юридическим лицом либо индивидуальным предпринимателем;

**9.2.2.** Набережночелнинский городской суд РТ – в остальных случаях.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**10.1.** Отношения Сторон по настоящему Договору регулируются Федеральным законом «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 декабря 2004 года.

**10.2.** Договор будет составлен в количестве экземпляров, на два превышающем количество Участников — по одному экземпляру для каждого из Участников, для Застройщика, а также для регистрирующего органа.

**10.3.** Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

**10.3.1.** Приложение №1 — Примерные характеристики Объекта;

**10.3.2.** Приложение №2 — План Объекта на поэтажном плане Дома;

**10.3.3.** Приложение №3 — Цена и сроки ее уплаты.

**10.4.** Участник обязан уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника; все действия, совершенные Застройщиком в отношении Участника сообразно ранее предоставленным сведениям о нем будут считаться надлежащим образом совершенными до получения уведомления Участника об изменении таких сведений.

## **11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО СЗ «ЖК Парус НЧ»**, юридический адрес: 423812, Набережные Челны, пр.Сююмбике, д.2/19, офис 3.4; ОГРН 1151650011633; ИНН / КПП 1650311559/165001001; расчетный счет **40702810401460003098** Филиал Приволжский ПАО Банк «ФК Открытие», БИК 042282881, к/с 301 018 103 000 000 00881.

**Участник:**

**Граждан** \_\_ **РФ** \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированн \_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, тел. \_\_\_\_\_.

**ЗАСТРОЙЩИК**

Директор ООО СЗ «ЖК Парус НЧ»

**УЧАСТНИК**

**Приложение №1**  
**к договору участия в долевом строительстве**  
**№ ПВ- К от « » 2021 г.**

**ПРИМЕРНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА**

<b>Фундамент</b>	Комбинированный свайно-плитный.
<b>Тип дома</b>	Сборно-монолитный каркас. Наружные стены – керамогранитные плиты, утеплитель из минераловатных плит, газобетонные блоки. Перекрытия - железобетонные плиты перекрытий.
<b>Отделка квартир</b>	а) потолки – затирка рустов цементным раствором; б) стены из газобетона и кирпича оштукатурены без шпатлевки; стены из гипсовых пазогребневых плит с затиркой швов без штукатурки и шпатлевки; в) полы – стяжка; г) полы в сан. узлах и ванной комнате – стяжка с гидроизоляцией; д) полы лоджии (балкона) – ж/б плита.
<b>Окна</b>	Из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом
<b>Остекление лоджии (балкона)</b>	Остекление лоджий и балконов – одинарное на основе алюминиевого профиля, местами заполнение сэндвич-панелями согласно отделки фасада здания
<b>Двери</b>	Входная в квартиру – металлическая.
<b>Канализация, водопровод</b>	Централизованное, вывод в кухню, санузлы и ванную, приборы учета; сан.приборы не устанавливаются.
<b>Электроразводка</b>	Подводка и разводка в квартире согласно проекту, приборы учета потребления электроэнергии.
<b>Вентиляция</b>	В квартирах – естественная с устройством вентиляционных шахт.
<b>Отопление</b>	Централизованное. Разводка по квартире с установкой радиаторов.
<b>Отделка мест общего пользования</b>	Чистовая отделка согласно проекту.
<b>Благоустройство прилегающей территории</b>	Согласно проекту.

**ЗАСТРОЙЩИК**  
 Директор ООО СЗ «ЖК Парус НЧ»

**УЧАСТНИК**

\_\_\_\_\_/Т. И. Гайсин/

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

**Приложение №2**  
**к договору участия в долевом строительстве**  
**№ ПВ- К от « » 2021 г.**

**ПЛАН ОБЪЕКТА НА ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ ДОМА**

Квартира № \_\_\_\_\_ расположена на \_\_\_\_\_ этаже, в доме Блок В ЖК «Парус», границы квартиры выделены на представленном поэтажном плане цветом.

**ЗАСТРОЙЩИК**  
Директор ООО СЗ «ЖК Парус НЧ»

**УЧАСТНИК**

\_\_\_\_\_/Т. И. Гайсин/

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

### ЦЕНА И СРОКИ ЕЕ УПЛАТЫ

1. Цена Договора определяется исходя из сроков оплаты установленных платежей по действующей цене из расчета за один квадратный метр площади. Внесенный платеж фиксирует количество оплаченных квадратных метров Объекта по цене, действующей на момент платежа. До момента передачи Объекта Участник должен оплатить все квадратные метры, указанные в п.1.4. Договора с учетом возможных изменений согласно п.2.2. Договора. Участник уплачивает Цену Договора с использованием специального эскроу счета, для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику.

2. Стороны установили, что цена Объекта составляет ... (...) **рублей ... копеек**. Застройщик и Дольщик предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул. Вторая Береговая, 33, жилой комплекс «Парус», Блок В, кв \_\_\_\_

- Стороны установили, что оплата производится в следующем порядке:

- Сумма в размере: сумма в размере: **рублей 00 копеек** Участником оплачивается за счет собственных денежных средств в течение трех рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан с использованием счета эскроу, открытого в ПАО Банк «ФК Открытие»;

- срок условного депонирования 30 марта 2022 г.

- реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу: вносится после ввода объекта в эксплуатацию на расчетный счет Застройщика **ООО СЗ «ЖК Парус НЧ», расчетный счет расчетный счет № 40702810401460003098 Филиал приволжский ПАО Банк «ФК Открытие», БИК 042282881, к/с 301 018 103 000 000 00881».**

- эскроу-агент – Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), адрес местонахождения 423810, Республика Татарстан, г. Набережные Челны, просп. Хасана Туфана, д. 8, номер телефона 8 800 444-44-00.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте [www.open.ru](http://www.open.ru) в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

2.1. Настоящим Застройщик уполномочивает Участника на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником и ПАО Банк «ФК Открытие».

Застройщик также обязуется не позднее 3 рабочих дней с момента государственной регистрации предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

2.2. Участник обязуется не позднее 3 рабочих дней с момента государственной регистрации предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу. Предоставление Участником вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника на заключение Договора счета эскроу с

Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

2.3. Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

3. Цена Договора, указанная в пункте 2 настоящего Договора, подлежит изменению в случаях, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.4 настоящего Договора. Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра Объекта долевого строительства.

4. Если в течение 2 (двух) месяцев с даты заключения настоящего Договора Цена Договора, указанная в п. 2 настоящего Договора, не будет зачислена в счет оплаты Договора участия в долевом строительстве, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) в порядке, установленном 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 РФ».

5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком в соответствии с частью 9 №214-ФЗ сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором.

**ЗАСТРОЙЩИК**  
Директор ООО СЗ «ЖК Парус НЧ»

**УЧАСТНИК**

\_\_\_\_\_/Т. И. Гайсин/

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