

**Договор №  
долевого участия в строительстве  
многоквартирного жилого дома**

г. Набережные Челны

«» \_\_\_\_\_ 2021 года.

Общество с ограниченной ответственностью «Реал Эстейт Сити», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Зарипова Руслана Фоатовича, действующего на основании Устава,

И гр. РФ \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_ года, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован (а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоэтажный жилой комплекс со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, с наружными инженерными сетями теплоснабжения, электроснабжения, освещения, водоснабжения, водоотведения, связи» (IV этап строительства), расположенный по адресу: Республика Татарстан г. Набережные Челны, жилой район Замелекесье, 26 микрорайон на земельном участке площадью 8 516 кв.м., кадастровый номер земельного участка 16:52:020606:873, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в установленные настоящим договором сроки передать Участнику долевого строительства в собственность указанный ниже объект долевого строительства, расположенный в семнадцатипятиэтажном (в том числе технический этаж) жилом многоквартирном доме общей проектной площадью 11 363 кв.м., а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену и после ввода Жилого дома в эксплуатацию принять Объект долевого строительства (далее Объект).

**1.1.1. Основные характеристики жилого дома:**

Каркас многоквартирного жилого дома – сборно-монолитный железобетонный;

Материал наружных стен многоквартирного жилого дома: двухслойные из керамического камня с пазогребневым соединением «POROTERM» толщиной 200 мм по ГОСТ 530-2012 с наружной системой теплоизоляции «weber.therm» с декоративно-защитным штукатурным слоем.

Материал наружных стен первого этажа из керамического камня с пазогребневым соединением «POROTERM» толщиной 510 мм, частично 440 мм по ГОСТ 530-2012 с облицовкой керамогранитной плиткой.

Материал поэтажных перекрытий многоквартирного жилого дома: сборно-железобетонные плиты.

Класс энергоэффективности: «D».

Сейсмостойкость – 5 и менее баллов.

**1.1.2. Описание объекта долевого строительства:**

№ квартиры	Назначение	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь	Площадь помещений, в том числе вспомогательная

По соглашению сторон, в целях настоящего договора, под общей проектной площадью Квартиры понимается площадь всех помещений, расположенных за входной дверью, в том числе комнат, передних, кухни, санузлов, кладовых, вспомогательных и технических помещений, а также площадь лоджий, подсчитываемых с понижающим коэффициентом - 0,5.

Стороны согласились, что Общая площадь объекта долевого строительства, указанная в п. 1.1.2. настоящего Договора, является проектной площадью и может отличаться от фактической (по данным технической инвентаризации). Сторонами допускается и не является основанием для расторжения настоящего Договора отклонение фактической площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от Общей площади, указанной в п. 1.1.2. настоящего Договора. Такое отклонение является только основанием для перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим договором.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, местоположение объекта долевого строительства на этаже многоквартирного жилого дома, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий в жилом помещении, указаны в Приложении №2 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (Квартиру), в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь Квартиры будет указана без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас.

1.2. Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату заключения Договора.

Перечень строительно-монтажных работ, в том числе отделочных работ Объекта долевого строительства указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Почтовый адрес Объекта устанавливается после ввода Объекта в эксплуатацию на основании решения органа местного самоуправления о присвоении почтового адреса.

1.4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Объект долевого строительства свободен от прав обременения на него третьих физических и юридических лиц. После подписания настоящего Договора Застройщик обязуется не заключать аналогичные договоры, предметом которых может полностью или частично являться Объект долевого строительства.

1.5. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства многоквартирного жилого дома подтверждается следующими документами:

- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 ст. 3, ст. 20,21 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 02/03 от 11.01.2021 года, выдано Исполнительным комитетом муниципального образования г. Набережные Челны Республики Татарстан.

- Разрешение на строительство № RU16302000-104-2018 дата выдачи 28.04.2018 года. 21.01.2020 года, 15.05.2020 года, 10.09.2020 года, выданные Исполнительным комитетом Муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан;

Земельный участок на котором осуществляется строительство:

Земельный участок площадью 8 516 кв. м., кадастровый номер 16:52:020606:873, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 01.05.2020 года, право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Татарстан 13.08.2020 года за № 16:52:020606:873-16/022/2020-7, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.08.2020 года.

1.6. Застройщик в соответствии со ст. 3.1 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон 214-ФЗ) размещает в Единой информационной

системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф> проектную декларацию, информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и иную информацию, предусмотренную Федеральным законом 214-ФЗ.

1.7. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся «Многоэтажному жилому комплексу со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, с наружными инженерными сетями теплоснабжения, электроснабжения, освещения, водоснабжения, водоотведения, связи» (IV этап строительства), в том числе, «Договором поручительства за исполнение обязательств застройщика» от 29.05.2018 года, удостоверенным Гайнетдиновым Вадимом Шарифгалиевичем, нотариусом Набережночелнинского нотариального округа Республики Татарстан, Зарегистрированным в реестре № 16/174-н/16-2018-6-961. Дополнительным соглашением « О внесении изменений в Договор поручительства за исполнение обязательств застройщика», удостоверенным Гайнетдиновым Вадимом Шарифгалиевичем, нотариусом Набережночелнинского нотариального округа Республики Татарстан 27.07.2018 года, Зарегистрированным в реестре № 16/174-н/16-2018-10-550, Дополнительным соглашением № 2 « О внесении изменений в Договор поручительства за исполнение обязательств застройщика», удостоверенным Гайнетдиновым Вадимом Шарифгалиевичем, нотариусом Набережночелнинского нотариального округа Республики Татарстан 08.12.2020 года, Зарегистрированным в реестре № 16/174-н/16-2020-8-525 и иными документами, размещенными Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф>.

1.8. Участник долевого строительства настоящим выражает свое согласие:

- на передачу в залог третьим лицам, в том числе различным кредитным организациям (банкам), земельного участка с кадастровым номером: 16:52:020606:873;

- на изменение в правах залога на земельный участок, возникающих согласно Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Жилого дома).

## **2. Цена договора**

2.1. Цена договора составляет \_\_\_\_\_ рублей, определяется согласно общей проектной площади Объекта долевого участия, указанной в п.1.1.2 Договора из расчета стоимости квадратного метра равного \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

Цена 1 квадратного метра фиксируется с момента подписания настоящего Договора и изменению не подлежит.

2.2. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по государственной регистрации настоящего Договора и оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1.2 настоящего Договора, в собственность. Данные затраты Участник долевого строительства несет самостоятельно.

## **3. Порядок расчетов**

3.1. Перечисление денежных средств в размере цены договора Участником долевого строительства осуществляется на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п. 3.2. настоящего Договора

3.2. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора с использованием специального эскроу-счета, открываемого в уполномоченном банке Застройщика – ПАО «Сбербанк» (далее Банк (эскроу-агент)) по договору счета эскроу, заключаемому между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (эскроу-агентом) в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику, на следующих условиях:

Участник долевого строительства (Депонент): гр. \_\_\_\_\_

Застройщик (Бенефициар): Общество с ограниченной ответственностью «Реал Эстейт Сити»

Сумма депонирования: \_\_\_\_\_ руб.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Ни Участник долевого строительства (Депонент), ни Застройщик (Бенефициар) не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Срок условного депонирования денежных средств – не позднее 30.09.2022 года.

Согласно требований Федерального закона № 214-ФЗ, срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта и сведения из ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, указанные документы/сведения должны быть предоставлены в банк не позднее даты окончания срока условного депонирования.

Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) предлагают (адресуют оферту) ПАО «Сбербанк» заключить трехсторонний Договор счета эскроу на Общих и Индивидуальных условиях договора счета эскроу (общие условия договора счета эскроу размещены на официальном интернет-сайте \_\_\_\_\_)

Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком (эскроу-агентом) счета эскроу на имя Депонента (Участника долевого строительства).

Застройщик (Бенефициар) поручает (представляет полномочия) Участнику долевого строительства (Депоненту) передать Банку (эскроу-агенту) Договор участия в долевом строительстве, заключенный и зарегистрированный в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

В случае не поступления денежных средств в объеме, указанном в п. 2.1. настоящего Договора на счет эскроу в течение 6 (шести) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор либо отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

3.4. К моменту передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, цена настоящего Договора и необходимые для исполнения настоящего Договора платежи должны быть полностью оплачены Участником долевого строительства, если условиями договора не установлено иное.

3.5. Застройщик организует проведение обмеров многоквартирного жилого дома (техническую инвентаризацию) специализированной организацией, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию.

Сторонами согласовано, что по результатам завершения строительства многоквартирного жилого дома, возможна разница между проектной площадью Объекта долевого строительства, с учетом лоджий (балконов) на момент заключения настоящего Договора и площадью Объекта долевого строительства, с учетом лоджий (балконов) после проведения обмеров специализированной организацией.

Стороны признают, что площадь отдельных комнат и иных помещений в Объекте долевого строительства может изменяться в большую или меньшую сторону за счет уменьшения/увеличения иных помещений Объекта долевого строительства. Такие отклонения не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

3.6. Стороны пришли к соглашению о том, что цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к

Проектной общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (Один) кв.м. В случае отклонения Общей площади Объекта долевого строительства от Проектной общей площади Объекта долевого строительства до 1 (Одного) кв.м включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит. В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей площади более чем на 1 (Один) кв.м Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 2.1. настоящего Договора. Общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

3.7. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей площади более чем на 1 (Один) кв.м, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

3.8. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе, в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

#### **4. Срок, порядок передачи Объекта Застройщиком Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на Объект долевого строительства**

4.1. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в срок по 31.03.2022 года.

Плановый срок окончания строительства и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию I квартал 2022 года.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по получению Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передаче Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту. В акте приема-передачи указывается площадь Объекта долевого строительства на основании данных, технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства производится на основании акта приема-передачи, подписанного сторонами.

С момента подписания акта приема-передачи риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства.

4.3. Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в силу ст. 36 Жилищного кодекса РФ принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество многоквартирного жилого дома, не являющееся частями квартир и обслуживающее более одного помещения в многоквартирном жилом доме.

4.4. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в срок, установленный п. 4.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока строительства обязан направить Участнику долевого строительства извещение и предложение об изменении настоящего Договора, а также внести изменения в проектную декларацию, размещенную на сайте : <https://наш.дом.рф>.

Участник долевого строительства, получив извещение, обязан в десятидневный срок с

момента его получения принять, либо отказать в принятии предложения об изменении настоящего Договора, о чем письменно уведомить Застройщика.

4.5. При обнаружении Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, по требованию Участника долевого строительства, между Застройщиком и Участником долевого строительства составляется акт о недочетах Объекта. К участию в составлении и подписании акта о недочетах Застройщик имеет право привлечь генерального подрядчика, осуществлявшего строительство Объекта. В акте о недочетах стороны, указанные в данном пункте настоящего Договора, указывают все обнаруженные несоответствия объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и сроки их безвозмездного устранения Застройщиком собственными или привлеченными силами.

4.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Жилого дома, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

4.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с Участником долевого строительства.

4.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение 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.

4.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

## **5. Права и обязанности Сторон**

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по договору.

5.1.2. Осуществлять строительство Объекта долевого участия в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства.

5.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

5.1.4. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства и готовности Объекта к передаче, которое может быть вручено лично Участнику долевого строительства, либо направлено заказным письмом.

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора и проектной документации, в случае исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по договору.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Вносить изменения в проект строительства Жилого дома, при условии, что Объект долевого строительства сохраняет свои характеристики.

5.2.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора:

- в случае просрочки Участником долевого строительства платежа более, чем два месяца, когда Договором предусмотрено единовременное внесение платежа;

- если настоящим Договором предусмотрена поэтапная оплата – то нарушение Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем два месяца.

5.3. Участник долевого строительства обязан:

5.3.1. Своевременно и полностью произвести оплату по настоящему Договору.

5.3.2. Совместно с представителем Застройщика подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке.

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

5.3.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5.3.5. Письменно уведомлять Застройщика об изменении своего адреса проживания или другой информации, способной повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. При отсутствии такого уведомления все письменные сообщения, отправленные по указанному в настоящем Договоре адресу, считаются доставленными.

5.3.6. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в течение семи дней заключить с эксплуатирующей организацией Договор на предоставление жилищно-коммунальных услуг.

5.3.7. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства нести расходы за предоставляемые эксплуатирующей организацией услуги, в том числе плату за Объект, коммунальные услуги, иные расходы, связанные с эксплуатацией объекта и доли в общем имуществе Жилого дома (включая содержание придомовой территории).

5.3.8. До подписания Сторонами Акта приема передачи Объекта долевого строительства, не производить любую перепланировку и не вносить изменения в отделку и оборудование Объекта без предварительного согласования с Застройщиком.

5.3.9. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику вносить изменения в проект строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, при условии, что Объект долевого строительства сохраняет свои характеристики.

5.4. Участник долевого строительства имеет право:

5.4.1. Получить результат участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1 настоящего Договора.

5.4.2. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с Застройщиком передаточного акта Объекта долевого строительства.

5.4.3. Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику, согласие на обработку своих персональных данных, определенных Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ, в том числе, сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Участника долевого строительства действительно в течение срока действия договора долевого участия в строительстве и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Указанное согласие может быть отозвано Участником долевого строительства посредством направления Застройщику соответствующего

письменного заявления.

## **6. Уступка прав требований по договору**

6.1. Участник долевого строительства имеет право уступить право требования по данному договору третьим лицам в соответствии с Федеральным законом РФ «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 года.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В случае уступки Участником долевого строительства прав требования по договору участия в долевом строительстве иному лицу – новому Участнику долевого строительства (новому депоненту), новый Участник долевого строительства (новый депонент) подает в Банк (эскроу-агент) документы, подтверждающие изменение стороны по договору счета:

- подписанное на бумажном носителе заявление о внесении изменений в договор счета по форме банка (эскроу-агента) в двух экземплярах;

- договор уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве, прошедший государственную регистрацию.

6.2. Сделка по уступке прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. Расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

6.3. После государственной регистрации Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику один зарегистрированный экземпляр договора уступки права требования.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа, Застройщик вправе потребовать уплаты Участником долевого строительства неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта, Участник долевого строительства вправе потребовать уплаты Застройщиком неустойки (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.4. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания акта приема-передачи, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня получения Участником долевого строительства уведомления об окончании строительства объекта, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

## **8. Освобождение от ответственности (ФОРС-МАЖОР)**

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-

мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

8.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения настоящего Договора.

8.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

8.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение, ненадлежащее исполнение обязательств. При этом сторона, для которой создалась невозможность исполнения взятых на себя обязательств, обязана в срок не более десяти дней уведомить другую сторону о наступлении форс-мажорных обстоятельств.

## **9. Обеспечение исполнения обязательств по договору**

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору долевого участия, с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считается находящимся в залоге представленный для строительства многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок с кадастровым номером 16:52:020606:873.

9.2. Застройщиком заключен «Договор поручительства за исполнение обязательств застройщика» от 29.05.2018 года, удостоверенный Гайнетдиновым Вадимом Шарифгалиевичем, нотариусом Набережночелнинского нотариального округа Республики Татарстан, Зарегистрирован в реестре № 16/174-н/16-2018-6-961. Дополнительное соглашение « О внесении изменений в Договор поручительства за исполнение обязательств застройщика», удостоверенное Гайнетдиновым Вадимом Шарифгалиевичем, нотариусом Набережночелнинского нотариального округа Республики Татарстан 27.07.2018 года, Зарегистрировано в реестре № 16/174-н/16-2018-10-550, Дополнительным соглашением № 2 « О внесении изменений в Договор поручительства за исполнение обязательств застройщика», удостоверенным Гайнетдиновым Вадимом Шарифгалиевичем, нотариусом Набережночелнинского нотариального округа Республики Татарстан 08.12.2020 года, Зарегистрированным в реестре № 16/174-н/16-2020-8-525. Договор заключен между ООО «Реал Эстейт Сити» - Застройщик и ООО «Сити Эстейт Групп» - Поручитель.

## **10. Заключительные положения**

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации Сторонами в установленном законом порядке и действует до полного исполнения ими своих обязательств по настоящему Договору.

10.2. Все изменения, дополнения настоящего Договора выполняются по согласованию Сторон и оформляются в виде Дополнительных соглашений, которые подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

10.3. Настоящий договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством по соглашению сторон, что оформляется соглашением о расторжении договора или любой из сторон в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором.

10.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.5. В случае расторжения настоящего Договора по вине Участника долевого строительства, Застройщик возвращает внесенные Участником долевого строительства денежные средства и имеет право потребовать от Участника долевого строительства уплаты

неустойки в размере 10 % от цены настоящего Договора и компенсации, понесенных Застройщиком затрат, связанных с заключением и регистрацией настоящего Договора.

10.6. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются сторонами в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10.7. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр передается в Набережно-Челнинский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

## 11. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик	Участник долевого строительства:
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Реал Эстейт Сити»</b> ОГРН 1111650009624 ИНН 1650226416 КПП 165001001 ОКПО 92267455 Юридический адрес: 423800, РТ г. Набережные Челны, пр. Х.Туфана, д.29В, пом.1002</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____ /Р.Ф. Зарипов/</p>	

Приложение № 1  
к Договору №  
долевого участия в строительстве  
многоквартирного жилого дома  
от «» \_\_\_\_\_ 2021 года

**Перечень  
оборудования и внутренней отделки квартир жилого дома**

Квартира передается Участнику долевого строительства в «черновой отделке», т. е.

- устанавливается входная дверь в квартиру;
- штукатурка стен, без шпатлевки, гипсовые плиты без штукатурки и шпатлевки;
- потолки – заделаны швы между плитами, без шпатлевки;
- растворная стяжка под полы;
- водопровод холодного и горячего водоснабжения – разводка до первой запорной арматуры с установкой счетчика, без установки сантехнического оборудования;
- электрооборудование – разводка по квартире полная, с установкой розеток, выключателей и электрического звонка;
- телевидение – разводка подъездная;
- телефон – разводка до этажного щитка;
- счетчики воды (холодной, горячей), электричества;
- двухкамерный пластиковый стеклопакет;
- подоконные плиты – пластиковые;
- остекление лоджий – алюминиевые профили;
- отопление – радиаторы биметаллические или металлические;
- датчики адресной пожарной сигнализации;
- бытовой пожарный кран в сборе.

**Застройщик:**  
**ООО «Реал Эстейт Сити»**

\_\_\_\_\_/Р.Ф. Зарипов/

**Участник долевого строительства:**

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

М.П.