

Дом №1

Указанный типовой договор не является публичной офертой.

В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным Участником может отличаться от указанного типового договора (в том числе по количеству приложений к договору) и дополняться соответствующими пунктами, например, в зависимости от количества или состава Участников; при приобретении Участником нежилого помещения (офиса, встроенного нежилого помещения (кладовой), машино-места); в случае предоставления Застройщиком Участнику рассрочки при уплате цены договора, приобретения Участником Объекта за счет кредитных средств, предоставленных конкретным банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т. д.

ТИПОВОЙ ДОГОВОР № _____ участия в долевом строительстве

г. Казань

"__" _____ г.

Стороны настоящего договора:

Застройщик: ООО «Конкорд Билд», в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Семененко Александра Петровича, действующего на основании Устава,

Участник долевого строительства: _____, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве с содержанием нижеследующего:

Раздел 1 Термины и определения указанные в тексте договора.

1.1. Следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Многоквартирный дом:** 195-кв. жилой дом №1 с помещениями офисов и детским садом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Мавлютова.

1.1.2. **Объект долевого строительства:** жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.3. **Цена договора:** размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Раздел 2 Определение разделов договора.

2.1. Согласно норм федерального законодательства, стороны установили следующие существенные условия договора на участие в долевом строительстве:

2.1.1. определение подлежащего передаче конкретного Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией Застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (**Раздел 3 настоящего договора**);

2.2.1. срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (**Раздел 4 настоящего договора**);

2.3.1. цена договора, сроки и порядок ее уплаты (**Раздел 5 настоящего договора**);

2.4.1. гарантийный срок на Объект долевого строительства (**Раздел 6 настоящего договора**).

Раздел 3 Определение подлежащего передаче конкретного Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией Застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.1 Объектом, подлежащим передаче по настоящему Договору, является:

_____ **квартира**, имеющая следующую отделку: стены – штукатурка, потолки – затирка швов перекрытий, полы – шумоизоляция и стяжка.

Строительный номер Объекта долевого строительства	Назначение Объекта	Этаж, на котором расположен объект долевого строительства	Строительный номер Секции многоквартирного дома	Количество комнат в Объекте долевого строительства	Проектная Общая площадь Объекта долевого строительства, кв.м*	Проектная Жилая площадь Объекта долевого строительства, кв.м.	Площадь всех помещений вспомогательного использования**	
							Наименование помещения	Площадь, кв.м.

*Общая приведенная оплачиваемая проектная площадь Объекта (далее – Общая площадь) рассчитывается как сумма площадей всех помещений с применением понижающего коэффициента – 0,3 (для балконов и террас)/0,5 (для лоджий).

** Площадь террасы/балкона/лоджии указана с применением понижающего коэффициента – 0,3 (для балконов и террас)/0,5 (для лоджий).

3.2 План Объекта, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства указан в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Характеристики Объекта являются проектными и могут быть скорректированы в ходе строительства.

3.3 Основные характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией:

Основные характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией:

Жилой дом с помещениями офисов и детским садом (Дом №1):

- количество секций – **2**;
- количество этажей секции №1 – **16**;
- количество этажей секции №2 – **20**;
- общая площадь Жилого дома – **19750,8 кв.м.**;
- материал наружных стен – газобетонные блоки, облицовка – **навесные вентилируемые фасады**;
- материал поэтажных перекрытий – **монолитные перекрытия**;
- класс энергоэффективности Жилого дома – **В**;
- сейсмостойкость – **6 баллов**.

Раздел 4 Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.1. Срок, не позднее которого Застройщик после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (Срок передачи Объекта) – 30 июня 2019г.

4.2. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

Раздел 5 Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

5.1. Цена договора на момент его заключения составляет: _____ (_____ рублей 00 коп.).

5.1.1. Стоимость 1 кв.м. Объекта долевого участия, на момент заключения настоящего договора, составляет _____ (_____ рублей 00 коп.), является фиксированной и изменению не подлежит.

5.2. Оплата Цены договора производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после даты государственной регистрации настоящего договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иными способами, предусмотренными действующим законодательством.

5.3. Все расчеты между Застройщиком и Участником долевого строительства осуществляются как в наличной, так и в безналичной форме. Оплата в наличной форме осуществляется либо в кассу Застройщика, либо путем внесения наличных денежных средств через отделение банка по работе с физическими лицами по реквизитам, указанным в разделе 16 данного договора. Оплата в безналичной форме осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в разделе 16 данного договора. Моментом оплаты считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо день внесения наличных денежных средств на расчетный счет Застройщика через отделение банка по работе с физическими лицами, либо день внесения денежных средств в кассу Застройщика.

5.4. В случае досрочного исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется в течение 7 рабочих дней, с момента получения от Застройщика уведомления, полностью уплатить Цену договора установленную Застройщиком на момент платежа.

5.5. В случае, если по результатам расчетов органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, общая площадь Объекта окажется менее либо более той, что указана в договоре, цена договора подлежит изменению исходя из фактических данных по обмерам органа технической инвентаризации.

Оплата разницы в площади производится, исходя из стоимости 1кв.м., сложившейся на день последнего платежа по настоящему договору, в течение семи рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления.

При этом цена настоящего Договора не подлежит изменению по указанным в настоящем пункте основаниям в случае незначительного (до 1 (одного) кв.м.) расхождения общей проектной площади Объекта долевого строительства с данными органа технической инвентаризации.

5.6. Стороны осуществляют окончательные расчеты по договору до подписания передаточного акта.

Раздел 6 Гарантийный срок на Объект долевого строительства

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует проектной документации.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

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

6.4. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в срок согласованный с Застройщиком.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого

Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Раздел 7 Порядок передачи Объекта долевого строительства

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту. Форма и содержание передаточного акта согласовываются сторонами на момент подписания договора, акт является приложением к договору участия в долевом строительстве.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства, в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности к передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства, явившийся на приемку и подписание передаточного акта Объекта долевого строительства, при наличии замечаний, касающихся несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям Договора, обязан предъявить Застройщику перечень замечаний в письменном виде незамедлительно.

В течение 7 (Семи) календарных дней с момента получения от Застройщика уведомления об устранении недостатков, Участник долевого строительства обязуется явиться для повторной приемки Объекта долевого строительства и подписать передаточный акт Объекта долевого строительства. Повторное предъявление претензий по иным основаниям не допускается.

7.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также обязанность, указанная в пункте 9.1.7. договора признается перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта. Указанные меры применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности к передаче Объекта долевого строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

7.6. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

7.7. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства является передаточный акт.

7.8. У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (за исключением площадей коммерческого назначения). Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в т.ч. прав на земельный участок.

Раздел 8 Права и обязанности Застройщика.

8.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение следующих видов строительных и отделочных работ:

- устройство входных квартирных дверных блоков с заделкой и изоляцией мест сопряжения,
- штукатурка стен, откосов и ниш,
- выравнивание поверхности потолков,
- устройство гидроизоляции, теплоизоляции и выравнивающей стяжки перекрытий и полов без напольного покрытия,
- подготовка внутриквартирных и межкомнатных дверных проемов для установки дверных коробок,
- окна из ПВХ-профиля, витражи из алюминиевых конструкций;
- водопровод холодного и горячего водоснабжения – разводка до первой запорной арматуры с установкой счетчика, без установки сантехнического оборудования;
- канализация - устройство стояков, без установки сантехнического оборудования;
- внутренняя разводка отопления – полная, с установкой отопительных приборов и счетчиков;
- электрооборудование – разводка по квартире полная, с установкой розеток и выключателей, без установки электроплиты;
- телефон и телевидение – разводка подъездная.

8.1.1. Остальные отделочные и иные работы, а также установка сантехнического оборудования и его стоимость не входит в Цену договора и производится Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

8.1.2. Застройщик вправе внести в Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации.

8.2. Застройщик обязан использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, для строительства (создания) многоквартирного дома в следующих целях:

8.2.1. строительство (создание) многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание);

8.2.2. возмещение затрат на приобретение, в том числе права аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома;

8.2.3. возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирного дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

8.2.4. строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

8.2.5. возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

8.2.6. возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства Объектов инженерно-технической инфраструктуры в случаях, предусмотренных законодательством.

8.3. Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, используются для строительства (создания) многоквартирного дома и на оплату услуг Застройщика, доли которых определены в Объектном сметном расчете. Образовавшиеся в результате проведения Застройщиком комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства Объекта долевого строительства, затраты несет Застройщик, в том числе и путем завершения строительства Объекта за счет собственных средств.

8.4. В течение строительства Застройщик вправе изменить Цену договора в одностороннем порядке в связи с изменением стоимости 1 кв.м. неоплаченной площади Объекта долевого участия и/или в связи с изменением площади Объекта долевого участия.

8.5. В случаях изменения в тарифах и ценах на государственные и муниципальные услуги, изменение нормативов, применяемых в строительстве, превышения уровня инфляции ожидаемых показателей, в иных случаях, если такие изменения существенно увеличивают стоимость строительства, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства заключения дополнительного соглашения об изменении Цены договора.

Стороны обязуются внести необходимые изменения в настоящий Договор в следующем порядке:

а) Застройщик направляет Участнику долевого строительства или вручает лично в руки под расписку письменное сообщение об изменении Цены договора, в течение 15 дней со дня принятия решения об увеличении Цены договора;

б) Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Цены договора;

в) дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Цены договора подлежит государственной регистрации.

Раздел 9 Права и обязанности Участника долевого строительства.

9.1. Участник долевого строительства обязуется:

9.1.1. Надлежащим образом и в точном соответствии с условиями настоящего договора исполнять принятые на себя обязательства;

9.1.2. Принять Объект долевого участия и подписать передаточный акт в сроки и на условиях настоящего договора (п.7.4. договора).

9.1.3. Самостоятельно нести расходы:

- связанные с регистрационными действиями, совершаемыми в отношении Объекта долевого участия (в т.ч. сделки, акты и т.п.).

- связанные с инвентаризацией многоквартирного дома и паспортизацией Объекта долевого строительства. Сумма расходов Участника долевого строительства на инвентаризацию определяется исходя из общей стоимости инвентаризации многоквартирного дома, установленной органом технической инвентаризации, разделенной на количество Объектов долевого строительства и офисов в многоквартирном доме.

- связанных с организацией Застройщиком охраны многоквартирного дома, соразмерно общей площади Объекта долевого строительства, за три месяца от даты издания правового акта о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию, или за период от даты издания правового акта о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию до даты подписания передаточного акта (если этот период будет меньше трех месяцев). По истечении трех месяцев от даты получения правового акта Застройщик не несет ответственности за охрану многоквартирного дома.

9.1.4. До регистрации права собственности на Объект долевого участия, без согласования в установленном законом порядке, в том числе с Застройщиком, не производить никаких работ в Объекте долевого участия (ремонт, реконструкция, установка не предусмотренных проектом решеток и остеклений, переустройство коммуникаций и прочее).

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

9.1.6. Согласно части 2 пункта 6 статьи 153 ЖК РФ, со дня, следующего за днем подписания передаточного акта Объекта долевого участия оплачивать расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Объекта долевого участия и доли в общем имуществе многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), а также нести риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого участия.

9.1.7. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после подписания передаточного акта Объекта долевого участия, подать заявление на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого участия в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан с приложением всех необходимых документов.

9.2. 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 только с письменного согласия Застройщика, в его офисе и в присутствии всех сторон договора.

9.2.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

9.2.2. Проверка и/или подготовка документов по уступке прав требований по договору и иные услуги оказываются Застройщиком всем заинтересованным лицам по отдельному договору.

9.2.3. В случае если на момент уступки прав требований цена договора не оплачена, в договоре уступки прав требования Стороны устанавливают новый срок внесения платежа (п.5.2. настоящего Договора)

9.2.4. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В течение 14 (четырнадцать) дней после регистрации уступки прав требований по договору Участник долевого строительства, к которому в результате совершившейся уступки перешли права требований по договору, обязан предоставить Застройщику один экземпляр зарегистрированного соглашения об уступке прав требований

9.3. Подписанием настоящего договора Участник выражает свое согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание земельного участка, указанного в п. 14.1. настоящего договора (возможное увеличение, уменьшение площади, связанное с преобразованием земельного участка), на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, прекращение права на преобразованный земельный участок, регистрацию права на вновь образованные земельные участки, тем самым подтверждая, что его право на общее имущество не будет распространяться на вновь образованные земельные участки, а также на строения, расположенные на них.

Так же, в связи с возможным преобразованием земельного участка, стоимость одного квадратного метра объекта долевого строительства остается неизменной (не подлежит ни уменьшению, ни увеличению).

9.4. В случае изменения адреса для отправления заказных писем (уведомлений, сообщений), изменения номера телефона для связи, указанных в реквизитах настоящего договора, Участник долевого строительства обязан в течение 2 (Двух) календарных дней, с даты изменения, уведомить Застройщика в письменном виде. В противном случае, при направлении заказного письма (уведомления, сообщения и пр.) по адресу, указанному в реквизитах настоящего договора, будет считаться, что Застройщик надлежащим образом выполнил обязательства по уведомлению.

Раздел 10 Срок действия договора. Расторжение договора.

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

10.1.1. Стороны договорились, что условия настоящего договора в части оплаты денежных средств, предусмотренных настоящим договором применяются к фактическим взаимоотношениям сторон сложившимся с момента его подписания (ч.2 ст.425 ГК РФ).

10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

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

10.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены договора (с учетом изменения цены 1 кв.м. и уточнения площади согласно данным Органа технической инвентаризации), а также штрафов и неустоек, предусмотренных настоящим договором, и подписания Сторонами передаточного акта

10.3. Настоящий Договор, может быть расторгнутым по инициативе любой из Сторон в любое время в порядке и на условиях, согласованных Сторонами по настоящему договору.

10.4. В случае прекращения действия Договора по инициативе Застройщика, Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление о расторжении договора, с требованием указать реквизиты банковского лицевого счета Участника долевого строительства.

10.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

Раздел 11 Порядок разрешения споров.

11.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, в случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор на рассмотрение в судебные органы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Раздел 12 Ответственность

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

12.2. За перепланировку квартиры без согласования с Застройщиком до регистрации права собственности на Объект долевого участия за Участником долевого строительства, последний уплачивает штраф в размере 30 (тридцать) процентов от цены Объекта долевого участия, указанной в договоре, устраняют все допущенные нарушения за свой счет в сроки, установленные Застройщиком. В этом случае Застройщик вправе предъявить Участнику долевого строительства убытки, связанные с нарушением обязательств Участника долевого строительства.

12.3. За внесение изменений в отделку и оборудование квартиры без согласования с Застройщиком до подписания Сторонами передаточного акта Участника долевого строительства уплачивают штраф в размере 10 (десять) процентов от стоимости квартиры, устраняют все допущенные нарушения за свой счет в сроки, установленные Застройщиком.

12.4. В случае, если в соответствии с договором оплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

12.5. В случае, если в соответствии с договором оплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

12.6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

12.7. В случае нарушения Участником долевого строительства срока предусмотренного пунктом 7.4. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день нарушения.

12.8. Застройщик вправе удержать в качестве штрафа 10% от фактически внесенных Участником денежных средств по настоящему Договору в случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, а также в случае одностороннего расторжения/отказа от исполнения настоящего Договора Застройщиком вследствие неисполнения/ ненадлежащего исполнения Участником принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

12.9. Выдача дубликатов документов относящихся к исполнению обязательств по настоящему договору осуществляется Застройщиком бесплатно единожды, в последующем, выдача дубликатов осуществляется за плату (один документ – 1000 рублей).

12.10. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого Объекта долевого строительства, обозначенного в разделе 3 настоящего договора, Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика.

Участник долевого строительства при подписании настоящего договора ознакомлен с правилами и условиями страхования гражданской ответственности Застройщика, а также с данными о страховщике.

Раздел 13 Освобождение от ответственности (форс-мажор)

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

"Форс-мажор" означает:

- 1) любой указ, распоряжение, письменную директиву или иной нормативно-правовой акт любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора или само здание, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;
- 2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;
- 3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

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

Раздел 14 Юридические основания к заключению договора.

14.1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешение на строительство № RU 16301000-43-ж выдано Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани 06.05.2014 г. Срок действия – до 01.07.2018г.,
- земельный участок под строительство принадлежит ООО «Конкорд Билд» на праве собственности на основании:

- Договора купли-продажи земельного участка от 26.06.2014 г., запись в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ от 22.07.2014г. №16-16-01/118/2014-550

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 16-АН № 728500 выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 22 июля 2014г., в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22 июля 2014г. сделана запись регистрации № 16-16-01/118/2014-550.

Кадастровый номер 16:50:000000:560. Площадь земельного участка –17 697,0 кв.м.

14.2. Застройщик гарантирует, что разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ, на сайте tribogatiry.ru от 23.07.2014г. с последующими изменениями.

Раздел 15 Заключительные положения.

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

15.2. Планировка подлежащего передаче Объекта долевого строительства, приведена в проектной документации Застройщика, с которой Участник долевого строительства ознакомлен до подписания настоящего договора, что подтверждается фактом подписания данного договора. Выкопировка из проекта является приложением к договору участия в долевом строительстве. В дальнейшем, Участник долевого строительства не вправе ссылаться на отсутствие у него информации о планировке Объекта долевого строительства. Планировка подлежащего передаче Объекта долевого строительства может быть изменена Застройщиком в соответствии с изменениями, вносимыми в проектную документацию в ходе строительства многоквартирного дома.

15.3. Застройщик считается надлежаще исполнившим свое обязательство по извещению Участника долевого строительства по обстоятельствам вытекающим из условий настоящего договора при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства (извещения, требования, уведомления и т.п.) либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, а также при подписании Участником долевого участия документов содержащих новые обстоятельства (обязательства).

15.4. Изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, за исключением случаев установленных договором.

15.5. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию, один – «Застройщику», один – «Участнику долевого строительства». Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «__» _____ г.

ФОРМА АКТА
приема-передачи

г. Казань

«_X_»_XX_201_X_г.

Стороны, руководствуясь пунктом 1 статьи 8 Федерального закон 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" и разделом 7 договора участия в долевом строительстве №_XXX_ от_XX_XX_20_XX_г. «Застройщик», в лице ___XXX___, действующего(ей) на основании ___XXX___, передает, а «Участник долевого строительства» ___XXX___, ___XXX___ года рождения, принимает Объект долевого участия (далее по тексту - квартира) расположенный в многоквартирном доме №_X_ по ул. _XXX_ _XXX_ района г. Казани (строительный адрес: РТ, г. Казань, ___XXX___):

№ кв-ры (почтовый)	Строительный номер Объекта долевого участия	№ секции (почтовый)	№ секции (строительный)	кол-во комнат	Общая проектная площадь (по договору)	Общая площадь по замерам ОТИ (по СНИП)	Общая площадь по замерам ОТИ (по ЖК РФ)	Этаж
XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XX

1. По результатам фактических замеров площади помещений в Многоквартирном доме по ул. _XXX_, дом _X_, зафиксированных в Экспликация к поэтажному плану строения, фактическая общая площадь квартиры №_XXX_, передаваемой по настоящему акту **Участнику долевого строительства** составляет _XXX_ кв.м. Указанная площадь приведена с учетом площади не отапливаемых помещений (по СНИП).

2. Общая оплаченная площадь квартиры №_XXX_ по договору №_XXX_ от_Х_XX_20_Х_г. составляет _X_ м².

3. Разница между общей площадью, подтвержденной фактическими замерами и общей оплаченной площадью по договору №_XXX_ от_XXX_XXXX_XXX_г. составила _XXX_ м².

4. **Участник долевого строительства** оплачивает сумму в размере _____ (_____), в день подписания Сторонами настоящего акта.

5. В соответствии с фактически передаваемой в собственность «Участника долевого строительства» площадью, Цена договора, с учетом изменения общей площади, составила: _____ (_____).

6. Качество работ проверено **Участником долевого строительства** в присутствии **Застройщика** и соответствует требованиям договора, проекта и СНИП.

7. Работы надлежащим образом оформлены и приняты (сданы) комплексно.

8. Претензий со стороны **Участника долевого строительства** к качеству и объему выполненных работ нет.

9. Ввиду отсутствия нарушения прав других лиц в отношении имущества **Участника долевого строительства**, обязательство, предусмотренное п. 2 ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ, прекращается освобождением Участником долевого строительства Застройщика от лежащих на нем обязанностей путем подписания настоящего акта, а также с _____ 20__ г. **Участник долевого строительства** принимает, несет ответственность за сохранность и самостоятельно обслуживает счетчик учета расхода воды и счетчик учета расхода электроэнергии.

10. **Участник долевого строительства** не имеет претензий к **Застройщику** в отношении сроков передачи Объекта долевого участия.

11. С_XX_XX_20_XX_г. **Участник долевого строительства** самостоятельно несет расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией квартиры и доли в общем имуществе Объекта (включая содержание придомовой территории) согласно представленным Управляющей компанией расчетам, а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

12. Оплата по договору №_XX_ от_XX_XX_20_XX_г. «Участия в долевом строительстве» произведена в полном объеме.

13. Реквизиты и подписи Сторон договора

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «___» _____ г.

Местоположение на поэтажном плане
квартиры № _____

Общая площадь _____ кв.м.

Этаж _____

Секция _____

Количество комнат _____

ОБРАЗЕЦ