

**Договор долевого участия  
в строительстве жилого дома № \_\_\_/\_\_\_к**

г. Казань

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Аркада»**, зарегистрированное в качестве юридического лица от «20» июля 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1071690043985 и поставленное на налоговый учет с присвоением ИНН 1655141117, КПП 165501001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Чистяковой Елены Юрьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ гор. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года, код подр. \_\_\_\_\_, адрес регистрации: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. По настоящему договору «Застройщик» обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить **«Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и двухуровневой подземной автостоянкой, по ул. Шуртыгина, д.7, Советского района г. Казани»** на земельном участке с кадастровым номером 16:50:060610:31 (далее по тексту – Объект), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать «Дольщику» в **собственность** объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а также общее имущество в многоквартирном доме, не являющееся частями Объекта, предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме, определяемое в соответствии с Жилищным кодексом РФ, а «Дольщик», обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в **собственность** объект долевого строительства.

1.1.1. Проектная декларация на вышеуказанный Объект строительства была опубликована в журнале «Казанская недвижимость» г. Казань, № 46(1080) 19-22 июня 2014г., изменения в проектную декларацию от 19.06.2014г. опубликованы в газете «Из Рук в Руки» г.Казань №074(2250) от 27.07.2014г., от 24.07.2014г. в газета «Из Рук в Руки» г.Казань №087(2263) от 28.07.2014г., Проектная декларация со всеми изменениями размещена на сайте [iskra-jk.rf/doc](http://iskra-jk.rf/doc).

1.2. «Застройщик» осуществляет строительство Объекта на основании: *Разрешения № RU16301000-47-ж от «13» мая 2014 года, выданного Исполнительным комитетом Муниципального образования г. Казани.*

1.3. Строительство Объекта осуществляется за счет средств «Застройщика» и привлеченных им средств «Дольщиков». «Дольщиками» могут являться как физические, так и юридические лица, конечным результатом инвестиционной деятельности «Дольщиков» являются жилые помещения (квартиры) и нежилые помещения, стояночные места.

1.4. Объектом долевого строительства по настоящему договору является: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) комнатная квартира, строительный номер \_\_\_\_ (далее – Квартира).

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

Назначение – жилое помещение.

Этаж – \_\_\_\_\_.

Секция (подъезд) – \_\_\_\_\_.

Общая оплачиваемая проектная площадь (далее – Общая площадь) – \_\_\_\_ кв.м., в том числе площадь террасы/балкона/лоджии в размере 1,2 кв.м., рассчитанная с применением понижающего коэффициента – \_\_\_\_ (для балконов и террас)/0,5 (для лоджий).

Площадь кухни – \_\_\_\_ кв.м.

Площадь террасы/балкона/лоджии – \_\_\_\_ кв.м., рассчитанная с применением понижающего коэффициента – \_\_\_\_ (для балконов и террас)/\_\_\_\_ (для лоджий).

Площадь санитарного узла – \_\_\_\_ кв.м.

Площадь Гостиной – \_\_\_\_ кв.м.

Площадь Спальной – \_\_\_\_ кв.м.

Площадь прихожей – \_\_\_\_ кв.м.

Основные характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией:

- вид \_\_\_\_\_;

- назначение \_\_\_\_\_;

- этажность \_\_\_\_\_;

- общая площадь Жилого дома \_\_\_\_\_ кв.м.

- материал наружных стен и поэтажных перекрытий \_\_\_\_\_;

- класс энергоэффективности Жилого дома \_\_\_\_\_;

- данные о сейсмостойкости Жилого дома \_\_\_\_\_;

1.5. План Объекта, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства указан в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

По условиям настоящего договора Объект долевого строительства будет передаваться «Дольщику» в степени готовности указанной в Приложении № 2.

1.6. Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства жилого дома, в составе которого находится Квартира, и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию.

1.7. Фактическая площадь Квартиры, приобретаемой «Дольщиком», уточняется после обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации (БТИ).

В случае увеличения либо уменьшения общей площади Квартиры по сравнению с первоначальной, указанной в п.1.4. настоящего договора, более чем на 0,2 (ноль целых две десятых) кв.м., стороны осуществляют полный перерасчет долевого взноса: производят возврат, либо доплату за всю разницу между фактической и проектной площадью Квартиры. Дольщик осуществляет доплату в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения от Застройщика уведомления о результатах обмера квартиры организацией технической инвентаризации, но до момента подписания акта приема-передачи квартиры. В качестве расчетной единицы обе стороны используют стоимость одного квадратного метра площади Квартиры на дату последнего платежа.

При несогласии «Дольщика» с результатами обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации (БТИ), Дольщик вправе не позднее 10-ти дней с даты получения уведомления о результатах обмеров Квартиры осуществить за свой счет повторный замер площади с привлечением представителя организации технической инвентаризации и уполномоченного представителя «Застройщика», заблаговременно и письменно уведомив об этом.

1.8. «Застройщик» гарантирует, что им не заключено и не будет заключаться в период действия настоящего договора каких-либо других договоров (соглашений), предусматривающих право иных лиц на получение от «Застройщика» Квартиры, указанной в п. 1.4. настоящего договора, а также то, что передаваемая «Дольщику» Квартира на момент заключения настоящего договора не принадлежит третьим лицам, не отчуждена, не заложена, в споре и в запрете (аресте) не состоит.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ.

Общая сумма денежных средств, инвестируемых «Дольщиком» в строительство Квартиры, рассчитывается исходя из стоимости 1 кв.м. в общей площади Квартиры и стоимости неотапливаемого помещения (лоджии/балкона).

На дату подписания настоящего договора стоимость 1 кв.м. в общей площади Квартиры составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается

Стоимость 1 кв.м. в общей площади Квартиры и стоимость неотапливаемого помещения (лоджии/балкона) не является фиксированной (окончательной) и может быть изменена «Застройщиком» в одностороннем порядке, в случаях, оговоренных п. 2.6. настоящего договора.

Учитывая общую проектную площадь Квартиры и проектную площадь не отапливаемого помещения (лоджии), оговоренных п.1.4.2. и п.1.4.4 настоящего договора, общая сумма денежных средств, подлежащих уплате «Дольщиком» для строительства Квартиры, составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается;

При этом расчет стоимости неотапливаемого помещения (лоджии/балкона), не входящего в общую площадь Квартиры, производится исходя из стоимости 1 кв.м. Квартиры (п.2.2.) с применением понижающего коэффициента – 0,5 (ноль целых пять десятых)/0,3 (ноль целых три десятых) к площади лоджии/балкона.

Оплата суммы долевого участия (инвестирования) в строительство Квартиры (п.2.4. настоящего договора) осуществляется «Дольщиком» путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика» не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации кадастра и картографии по РТ. В случае не перечисления цены договора на расчетный счет «Застройщика» в указанный срок, Договор считается расторгнутым и аннулированным

2.6. Общая сумма денежных средств, инвестируемых «Дольщиком» в строительство Квартиры, указанная в п. 2.4. настоящего Договора, является открытой, предварительной и может быть изменена «Застройщиком» в одностороннем порядке в следующих случаях:

2.6.1. На основании изменения себестоимости строительства, в т.ч. изменении стоимости строительных материалов.

2.6.2. В случае неуплаты Дольщиком денежных средств в сумме и (или) в сроки, оговоренные в п. 2.5. настоящего Договора.

2.6.3. На основании изменений цен на рынке недвижимого имущества в г.Казани.

2.6.4. На суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) площади Квартиры по результатам технической инвентаризации Квартиры.

При этом изменение стоимости осуществляется «Застройщиком» с обязательным письменным уведомлением «Дольщика» не менее чем за 10 (десять) календарных дней до предполагаемого изменения.

Стоимость prepaid «Дольщиком» площадей на момент изменения «Застройщиком» стоимости 1 (одного) кв.м. является фиксированной и изменению не подлежит.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

#### 3.1. «Застройщик» имеет право:

3.1.1. Изменить в одностороннем порядке стоимость суммы долевого участия в случаях и в порядке, предусмотренных п.2.6. настоящего договора.

3.1.2. Отказаться от исполнения настоящего договора в случаях и в порядке, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством РФ.

3.1.3. Передать Квартиру «Дольщику» раньше срока, установленного п.7.2 настоящего договора.

3.1.4. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.5. Застройщик для строительства Объекта вправе привлекать заемные, кредитные или иные средства, использовать денежные средства «Дольщика» на погашение таких кредитов, займов, а также процентов по ним.

3.1.6. Застройщик вправе размещать рекламу в средствах массовой информации.

#### 3.2. «Застройщик» обязуется:

3.2.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его ввод в эксплуатацию.

3.2.2. Предоставлять по требованию «Дольщика» всю необходимую информацию о ходе строительства, кроме информации, составляющей коммерческую тайну.

3.2.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать «Дольщику» по акту приема-передачи Квартиру, соответствующую характеристикам, указанным в п.1.5. и Приложении №2 настоящего договора, в сроки, предусмотренные настоящим договором, при условии выполнения последним следующих обязательств:

- полной оплаты суммы долевого участия в строительстве, в размере и на условиях, предусмотренных настоящим договором,

- полной оплаты пеней, в случае несвоевременной оплаты суммы долевого участия (или ее части), в соответствии с п.8.3. настоящего договора; - полной оплаты суммы перерасчета суммы долевого участия, произведенной в соответствии с п.1.7. настоящего договора.

3.2.4. Представить в орган государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для последующей регистрации права собственности «Дольщика» на Квартиру.

3.2.5. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

#### 3.3. «Дольщик» имеет право:

3.3.1. Получать от «Застройщика» всю необходимую информацию о ходе строительства Объекта, кроме информации, составляющей коммерческую тайну.

3.3.2. Уступить свои права по настоящему договору третьему лицу при условии письменного согласования с «Застройщиком» в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством.

3.3.3. Отказаться от исполнения настоящего договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

#### 3.4. «Дольщик» обязуется:

3.4.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

3.4.2. Не требовать передачи ему «Застройщиком» Квартиры до получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию и до полной оплаты суммы долевого участия и иных выплат, предусмотренных настоящим договором.

3.4.3. Не производить какие-либо работы по отделке и замене внутреннего оборудования в Квартире до подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

3.4.4. Принять от «Застройщика» Квартиру по акту приема-передачи в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

3.4.5. Не производить какие-либо работы по перепланировке, переоборудованию (установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения) до

4  
регистрации права собственности «Дольщика» на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ.

3.4.6. Не производить работы, изменяющие внешний вид фасадов Объекта, в том числе:

- остекление (демонтаж остекления) лоджий Квартиры;
- установку наружных блоков систем вентиляции, спутникового, кабельного TV и пр. оборудования (в том числе внутри лоджий/балконов);
- установку прочих приспособлений и устройств (в том числе внутри лоджий).

Ознакомиться с проектом Объекта.

Установку наружных блоков системы кондиционирования на фасадах здания производить в соответствии с утвержденными Управлением архитектуры и градостроительства г.Казани фасадами.

При необходимости осуществления работ, указанных в п.3.4.5, п. 3.4.6. соблюдать нормы действующего законодательства, в том числе Федерального закона «Об архитектурной деятельности в РФ» № 169 от 17.11.95 г., требующие согласования выполнения вышеуказанных работ с автором архитектурного проекта и органом местного самоуправления, либо уполномоченным на то лицом, и получения разрешения на выполнение вышеуказанных строительных работ.

В противном случае, согласно действующему законодательству, на виновное лицо возлагается административная и имущественная ответственность. Виновное лицо в данном случае обязуется за свой счет осуществить снос (полную разборку) самовольно произведенных изменений с приведением архитектурного объекта в первоначальное состояние.

Убытки, причиненные автору архитектурного проекта в результате нарушения его авторских прав, возмещаются виновной стороной в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4.7. Не производить электромонтажные работы без специального согласования с инспекцией энергетического надзора. При согласовании выполнения электромонтажных работ и установки электрооборудования учесть максимально возможную к потреблению мощность (не более 7 кВт на каждую Квартиру).

3.4.8. В течение 7 (семи) календарных дней со дня подписания с «Застройщиком» акта приема-передачи Квартиры заключить договор с эксплуатирующей организацией.

3.4.9. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ с заявлением о регистрации настоящего договора с приложением всех необходимых документов **в срок не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней со дня подписания настоящего договора.**

3.4.10. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ с заявлением о регистрации права собственности на Квартиру, с приложением всех необходимых документов **в срок не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней со дня подписания акта приема-передачи Квартиры.**

3.4.11. Предоставить «Застройщику» доказательства передачи всех необходимых документов в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (копию расписки или иного документа, подтверждающего обращение в уполномоченный орган).

3.4.12. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность «Застройщика».

3.4.13. В случае изменения местонахождения, почтового адреса, места регистрации письменно в течение 3-х дней со дня возникновения изменений, известить об этом «Застройщика». В противном случае письма и уведомления, направляемые «Застройщиком» по указанному в настоящем договоре адресу, считаются направленными «Застройщиком» «Дольщику», а «Дольщик», вне зависимости от фактического получения, считается извещенным, получившим соответствующие письма, уведомления.

3.4.14. Не передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам без письменного согласования с «Застройщиком».

3.4.15. Осуществлять эксплуатацию Квартиры в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденными постановлением Госстроя России 27.09.2003 г. № 170.

3.4.16. Обязательства «Дольщика» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме общей суммы денежных средств, инвестируемых «Дольщиком» в строительство Квартиры, а также уплаты в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, неустойки, штрафов, пеней.

3.4.17. Перед заключением настоящего договора ознакомиться с проектом Объекта.

Участник подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о Жилом доме, в котором расположен Объект; о технической характеристике Объекта;
- об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участника на Объект;

- о моменте возникновения права собственности Участника на Объект и на долю в общем имуществе Жилого дома;

- о правовых основаниях строительства Жилого дома;
- о способах обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору;
- о переходе на Участника бремени содержания Объекта и доли в общем имуществе Объекта.

3.4.18. Участник (физическое лицо) подписанием настоящего Договора подтверждает, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить настоящий Договор на крайне невыгодных для него условиях.

3.5. Стороны договорились, что нормы статьи 317.1 Гражданского кодекса РФ не применяются к взаимоотношениям сторон настоящего договора.

#### 4. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору.

4.1. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору:

- залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору;

- страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику по Договору путем заключения Полиса (Договор страхования) № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия в долевом строительстве с \_\_\_\_\_ на основании Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия в долевом строительстве \_\_\_\_\_ со страховой организацией - «\_\_\_\_\_» (\_\_\_\_\_), действующее на основании Устава и лицензии Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) на осуществление вида страхования: «Страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору» серия: \_\_\_\_\_

#### 5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

5.1. «Застройщик» обязуется передать «Дольщику» Объект долевого строительства, отвечающий условиям настоящего договора, качество которого соответствует требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов.

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, соответствия ее проектной документации, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод в эксплуатацию.

5.3. Срок гарантии по настоящему договору на объект долевого строительства составляет: 5 (пять) лет с момента ввода объекта в эксплуатацию.

5.4. Вышеуказанный гарантийный срок не распространяется на оборудование и изделия, смонтированные и установленные в Квартире, гарантия которых устанавливается исключительно производителем, срок которой может составлять менее 5 (пяти) лет.

5.5. «Застройщик» принимает и рассматривает претензии по качеству строительных работ, материалов, оборудования, комплектации, выполненных (установленных) «Застройщиком» при строительстве Объекта долевого строительства согласно п.1.5. настоящего договора и переданных «Дольщику» по акту приема-передачи.

5.6. Претензии к качеству работ, материалов, оборудования, выполненных (установленных) самим «Дольщиком» или привлеченными им третьими лицами, «Застройщиком» не принимаются.

5.7. В случае выявления «Дольщиком» некачественно выполненных «Застройщиком» работ Сторонами составляется двухсторонний акт с указанием некачественно выполненных работ и приемлемыми для Сторон сроками их устранения.

Устранение некачественно выполненных работ Объекта долевого строительства осуществляется силами и средствами «Застройщика» в установленный срок.

5.8. Застройщик не несет ответственность 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 «Дольщиком» или привлеченными им третьими лицами.

## **6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.**

6.1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору является юридическое лицо.

6.2. В случае неуплаты (неполной уплаты) Участником цены Договора Застройщику уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника.

6.3. Обязанности и расходы, связанные с передачей/уступкой прав и (или) обязанностей Участника, предусмотренных настоящим Договором, включая предоставления соглашения (договора) о передаче/уступке в орган регистрации прав, несет Участник, либо лицо, которому переданы/уступлены права и (или) обязанности, предусмотренные настоящим Договором. Застройщик вправе оказать Участнику содействие в регистрации такого соглашения.

6.4. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

6.5. Участник обязуется 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.

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

## **7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

7.1. Передача Квартиры «Застройщиком» и принятие ее «Дольщиком» осуществляется по акту приема-передачи после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

7.2. «Застройщик» обязуется ввести в эксплуатацию Объект (жилой дом) и передать «Дольщику» Квартиру в срок не позднее 31 декабря 2017 г.

7.3. Стороны договорились, что при наличии объективных обстоятельств, препятствующих передаче Квартиры в установленный срок, он может быть продлен не более чем на 3 (три) месяца. При этом Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении сроков, в срок не позднее 10 дней со дня получения письменного уведомления «Застройщика», с последующей его регистрацией в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ.

7.4. «Застройщик» не менее чем за месяц до даты, установленной п.7.2. настоящего договора, обязан направить «Дольщику» уведомление о завершении строительства, получении в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и о готовности Квартиры к передаче «Дольщику», с указанием даты передачи Квартиры и предупреждением о необходимости принятия Квартиры и последствиях бездействия «Дольщика».

7.5. «Дольщик» обязуется принять Квартиру в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, в указанный в уведомлении срок.

7.6. В случае отказа «Дольщика» от принятия Квартиры в сроки, указанные «Застройщиком» в уведомлении, Квартира считается переданной «Застройщиком» с подписанием акта в одностороннем порядке. Соответственно бремя содержания, включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов, и риски случайной гибели или порчи Квартиры переходят к «Дольщику».

7.7. В случае виновного неисполнения «Дольщиком» обязанности по принятию Квартиры «Дольщик» выплачивает «Застройщику» пени (штраф) в размере 0,2 % (ноль целых две десятых) процента от общей стоимости Квартиры за каждый день просрочки.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором неустойки (штрафы, пени).

8.2. Уплата штрафов, пени и неустоек, а также возмещение убытков не освобождает стороны от исполнения своих обязательств в натуре.

8.3. В случае нарушения «Дольщиком» сроков исполнения обязательств, предусмотренных п.3.4.9, п.3.4.10. настоящего договора, «Дольщик» выплачивает «Застройщику» пени (штраф) в размере 0,2 % (ноль целых две десятых) процента от общей стоимости Квартиры за каждый день просрочки.

8.4. В случае нарушения «Дольщиком» срока оплаты и (или) суммы долевого участия (инвестирования) в строительство Квартиры, установленного п.2.4. п.2.5. настоящего Договора, «Дольщик» выплачивает «Застройщику» пени (штраф) в размере 0,1% от общей суммы задолженности за каждый день просрочки.

8.5. В случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по вине «Дольщика», нанесения Ущерба Имуществу других дольщиков (третьих лиц) в результате строительных работ, выполненных (установленных) самим «Дольщиком» или привлеченными им третьими лицами, «Дольщик» обязуется принять все необходимые меры по устранению аварий и их последствий за свой счет.

8.6. Застройщик освобождается от ответственности за частичное, либо полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим договором, если это неисполнение явилось вследствие:

- наступления форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства;

- незаконного действия (бездействия) органов государственной власти и местного самоуправления;

- экономических катаклизмов, вызванных изменением ситуации на финансовом рынке РФ.

8.7. Под форс-мажорными обстоятельствами стороны понимают пожары, стихийные бедствия и климатические катаклизмы природного и техногенного характера, забастовки, военные действия и(или) связанные с ними частичная или полная мобилизация, террористические акты, диверсии, иных противоправных действий третьих лиц в отношении объекта долевого строительства, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения договора, массовые заболевания (эпидемии).

8.8. При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в 3 (трех) дневный срок.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ, действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон. Все изменения настоящего договора оформляются путем подписания сторонами письменного соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

9.3. Действие настоящего договора может быть прекращено по соглашению сторон, ввиду одностороннего отказа Дольщика от исполнения договора в случаях предусмотренных действующим законодательством. Также действие настоящего договора может быть прекращено ввиду одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения настоящего договора в случаях:

- нарушения сроков внесения платежа, определенных п.2.5. настоящего договора, в течение более чем 2 (два) месяца);

- выполнения «Дольщиком» самовольного переустройства, перепланировки Объекта долевого строительства, ремонтно-отделочных работ и установки внутреннего и наружного оборудования в Объекте долевого строительства до подписания Сторонами акта приема-передачи;

- уступки «Дольщиком» прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам без письменного согласования с «Застройщиком»;

- а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, 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.

9.5. В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения договора и его досрочного расторжения по основаниям, не предусмотренным действующим законодательством, «Застройщик» обязуется возратить денежные средства, уплаченные «Дольщиком» по договору, без учета инфляции в течение 15-ти рабочих дней со дня реализации Объекта долевого строительства, указанного в п.1.4. договора, иному (третьему) лицу.

9.6. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При недостижении согласия спор передается на разрешение суда по месту нахождения (регистрации) «Застройщика».

9.7. Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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».

9.8. Любое уведомление по данному договору отправляется получателю в виде заказного письма с описью вложения, с извещением о вручении по его почтовому адресу или месту жительства, указанному «Дольщиком» в настоящем договоре, либо вручается Дольщику лично под расписку.

9.9. Настоящий договор составлен в 3 (**трёх**) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один экземпляр передается Застройщику, один - Дольщику и один для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ.

9.10. К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 (план квартиры);

- Приложение № 2 (степень готовности Объекта долевого строительства)

#### 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

**ООО «СК «Аркада»**

РТ, 420061 г. Казань, ул. Н.Ершова, д. 1 А

тел./факс: (843) 279-33-47

Почтовый адрес: 420111, Республика Татарстан,

г. Казань, а/я 770.

ОГРН 1071690043985

ИНН/КПП 1655141117/165501001

р/с 40702810062000025114

в Отделение «Банк Татарстан» № 8610 ПАО

Сбербанк

к/с 30101810600000000603 БИК 049205603

Генеральный директор:

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_  
(подпись, м.п.)

\_\_\_\_\_  
(подпись)



Приложение № 1  
к Договору долевого участия  
в строительстве жилого дома  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Описание квартиры

***Приводится описание  
квартиры в соответствии с проектной декларацией  
(документацией)***

Подписи Сторон :

**Застройщик:  
ООО «СК «Аркада»**

**Дольщик:**

Ген.директор \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(подпись, м.п.)

---

«Застройщик»  
\_\_\_\_\_ /

---

«Дольщик»  
\_\_\_\_\_ / Ф.И.О.

**Приложение № 2**  
**к Договору долевого участия**  
**в строительстве жилого дома**  
**№ \_\_\_\_\_ к от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года**

**Степень готовности Объекта долевого строительства – \_\_\_\_\_**

Устройство остекленных оконных блоков, заделка оконных откосов и установка подоконников \_\_\_\_\_;

Устройство балконов \_\_\_\_\_;

Устройство входного квартирного дверного блока \_\_\_\_\_;

Отделка стен и ниш, откосов – \_\_\_\_\_;

Выполнение гидроизоляции пола сан. узлов, звукоизоляции пола помещений \_\_\_\_\_

Стяжка полов \_\_\_\_\_

Внутренняя система отопления \_\_\_\_\_

Холодное и горячее водоснабжение \_\_\_\_\_

Канализация \_\_\_\_\_

Выполнение электромонтажных работ \_\_\_\_\_

Установка электросчетчика \_\_\_\_\_

Устройство общеобменной вентиляции \_\_\_\_\_

Установка счетчиков поквартирного потребления горячего и холодного водоснабжения \_\_\_\_\_

Газоснабжение \_\_\_\_\_

Подписи Сторон :

**Застройщик:**  
**ООО «СК «Аркада»**

**Дольщик:**

Ген. директор \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
 (подпись, м.п.)

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