

**ДОГОВОР № УДСЧ - \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве (проект)**

г. Казань

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Жилой Комплекс «Озерный»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора «Гвоздикова Дениса Васильевича», действующего на основании Устава с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации/юридическое лицо, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**» заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «56-квартирный жилой дом с нежилыми помещениями на первом этаже в пос.Озерный Семиозерского сельского поселения Высокогорского района РТ» (далее по тексту – многоквартирный жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать Дольщику соответствующий объект долевого строительства, указанный в пункте 1.4 Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства по передаточному акту при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.2. Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 16:16:216501:278, категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа для занятия бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания; магазины; автостоянки для временного хранения легкового автотранспорта (гостевые, открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные), площадью 5 372 кв.м, находящийся по адресу: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Семиозерское сельское поселение, ул.Производственная (далее по тексту – земельный участок).

1.3. Застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного жилого дома на основании:

- права собственности Застройщика на земельный участок, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 16-16-18/018/2014-1 от 08.07.2014г.;

- разрешения на строительство № 16-16-4890-2018 от 06.06.2018г., выданное Исполнительным комитетом Высокогорского района Республики Татарстан;

- проектной декларации и заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом 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».

1.4. В целях исполнения настоящего договора Дольщик вносит денежные средства на строительство многоквартирного жилого дома, в части финансирования строительства объекта долевого строительства со следующими основными характеристиками:

| Объект долевого строительства (ОДС) | Назначение | № подъезда/этаж расположения | Количество комнат | Наименование помещений ОДС, включая помещения вспомогательного использования | Проектная площадь помещений ОДС, включая площадь помещений вспомогательного использования, м2 | Общая проектная площадь ОДС, м2 |
|-------------------------------------|------------|------------------------------|-------------------|--|---|---------------------------------|
| Квартира № _____                    | жилое      | -/-                          |                   | Холл   | -   | -                               |
|                                     |            |                              |                   | Гостиная   | -   |                                 |
|                                     |            |                              |                   | Кухня  | -   |                                 |
|                                     |            |                              |                   | Ванная комната   | -   |                                 |

После окончания строительства многоквартирного жилого дома, получения разрешения на ввод в эксплуатацию и выполнения Дольщиком всех, предусмотренных настоящим договором обязательств, Дольщик приобретает в собственность/общую долевую собственность, указанный в

настоящем пункте, объект долевого строительства.

1.5. На момент заключения настоящего договора общая площадь объекта долевого строительства является проектной (ориентировочной). Фактическая общая площадь объекта долевого строительства будет определяться после окончания строительства многоквартирного жилого дома, по данным технической инвентаризации на основании соответствующей технической документации на объект долевого строительства (технического паспорта), при этом Дольщик уведомлен и согласен с тем, что фактическая площадь объекта долевого строительства может отличаться от проектной, но не более чем на 5 (Пять)%.

1.6. Для целей настоящего договора общая площадь объекта долевого строительства определяется в соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя РФ № 37 от 4 августа 1998 г. (с изменениями от 4 сентября 2000 года). Согласно п.3.37. указанной Инструкции общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд и холодных кладовых – 1,0.

1.7. Застройщик обязуется окончить строительство, получить разрешение на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию до «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021г.

1.8. Срок передачи Застройщиком и принятия Дольщиком объекта долевого строительства и правоустанавливающих документов для регистрации права собственности на него не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021г.

Застройщик вправе досрочно передать Дольщику объект долевого строительства, указанный в пункте 1.4. настоящего договора, а Дольщик обязуется её принять в сроки, установленные разделом 5 настоящего договора.

1.9. В случае, если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязуется направить Дольщику соответствующее уведомление и предложение об изменении сроков передачи объекта долевого строительства Дольщику.

1.10. Подписанием настоящего договора Дольщик подтверждает, что ознакомлен с документами, указанными в пункте 2 статьи 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», претензий, замечаний или предложений к вышеуказанным документам и информации, указанной в проектной документации и проектной декларации Дольщик не имеет.

1.9. Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

- вид: многоквартирный дом;
- назначение: жилое;
- этажность: 3-4 этажей;
- общая площадь объекта: 4426,4 кв.м.
- материалы наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни и др.);
- материалы поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности: В;
- класс сейсмостойкости: 6 баллов.

## **2. Права и обязанности Застройщика.**

2.1. Застройщик обязуется организовать строительство (создание) многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Дольщику объект долевого строительства, указанный в пункте 1.4. настоящего договора, после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, посредством подписания двухстороннего акта приема-передачи квартиры. Объект долевого строительства передается Дольщику в варианте «черновой отделки», а именно:

*полы жилая комната/ коридор/ кухня* – стяжка цементно-песчаная;

*полы санузел* – стяжка цементно-песчаная с гидроизоляцией;

*входные двери* – металлические;

*межкомнатные двери* – отсутствуют, за исключением двери в кухню из ДВП по деревянному каркасу;

*окна* – из ПВХ с двухкамерным стеклопакетом;

*электроосвещение* – внутриквартирная разводка с установкой розеток, выключателей, патронов с лампочками, в санузле светильник закрытый плафоном, квартирный щит с электросчетчиком в этажном щитке;

*канализация* – стояки с установкой заглушки на месте подключения к стояку;

*водопровод* – стояки с отсекающей арматурой и приборами учета (ПУ) холодной воды;

*горячая вода* – от индивидуального двухконтурного газового котла с закрытой камерой сгорания настенного типа;

*отопление* – от индивидуального двухконтурного газового котла с закрытой камерой сгорания настенного типа; с разводкой труб в полу; с установкой приборов отопления (конвектора);

*пожарная сигнализация* – автономные извещатели;

*вентиляция* – естественная по вентканалам;

*телевидение, телефон* – сети проложены до квартиры;

*радиофикация* – установка радиорозетки на кухне;

*газоснабжение* – стояки, внутриквартирные сети с установкой счетчиков, сигнализатора САКЗ-МК2 и запорной арматуры с установкой газовой плиты.

Данный перечень является исчерпывающим.

2.2. Застройщик вправе заменить строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства многоквартирного жилого дома в целом будет отвечать требованиям проектной документации.

2.3. Застройщик вправе без согласия Дольщика вносить изменения в проектную документацию, не влияющие на качество объекта долевого строительства, которое должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

### **3. Права и обязанности Дольщика.**

3.1. Дольщик обязуется своевременно уплачивать взносы и иные платежи, установленные настоящим договором и дополнительными соглашениями к нему, в порядке, на условиях и в сроки, предусмотренные настоящим договором и дополнительными соглашениями.

3.2. Дольщик обязуется принять от Застройщика объект долевого строительства, указанный в пункте 1.4. настоящего договора, посредством подписания двухстороннего акта приема-передачи объекта долевого строительства в течение срока определенного подпунктом 5.1.1. настоящего договора

3.3. В отношении требований, вытекающих из условий настоящего договора, Дольщик вправе заключить с третьим лицом договор уступки прав требований, письменно согласовав это с Застройщиком. При согласии Застройщика ему предоставляется подлинный экземпляр договора уступки прав требований. Уступка прав требований по настоящему договору допускается только после полной уплаты Дольщиком стоимости квартиры или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства. Договор уступки прав требований по настоящему договору подлежит государственной регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.4. Дольщик несет риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства после подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

3.5. Все платежи по настоящему договору, за исключением взносов, указанных в пункте 4.4. настоящего договора, Дольщик обязуется оплачивать в течение десяти дней с момента предъявления Застройщиком соответствующего требования, если иные сроки не предусмотрены настоящим договором.

### **4. Цена договора, сроки и порядок её уплаты.**

4.1. Цена одного квадратного метра объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.4. настоящего договора, включая площадь лоджии составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Стороны согласовали, что общая стоимость (цена) объекта долевого строительства указанного в пункте 1.4. настоящего договора и подлежащего передаче Дольщику, определяется путем умножения указанной выше цены одного квадратного метра на величину общей площади объекта долевого строительства (с учетом площади лоджии). Исходя из этого, общая стоимость (цена) объекта долевого строительства, которая подлежит уплате Дольщиком Застройщику на дату заключения договора, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается.

4.2. Общая стоимость (цена) объекта долевого строительства является ориентировочной и подлежит уточнению после окончания строительства многоквартирного жилого дома, путем проведения технической инвентаризации и определения фактической общей площади объекта долевого строительства, с учетом лоджии.

4.3. Стороны согласовали, что цена договора, указанная в пункте 4.1. Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства в размере 95 (Девяносто пяти) % от цены договора, и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 5 (Пяти) % от цены настоящего договора.

4.4. Оплата стоимости объекта долевого строительства в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей производится Дольщиком в течение 5 (Пяти) дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

4.5. Дольщик вправе вносить денежные средства, размер которых превышает установленный п.4.4.1. договора размер первоначального платежа, при этом разница (сумма превышения) засчитывается в счет окончательного платежа установленного п.4.4.2. договора.

4.6. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа Дольщик 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.

4.7. Если будет иметь место разница в сторону увеличения между размером общей проектной площади объекта долевого строительства (с учетом площади лоджии), указанной в п.1.4. настоящего договора, и размером общей площади объекта долевого строительства (с учетом площади лоджии) по техническому паспорту более чем на 1 (Один) квадратный метр, Дольщик обязан в течение пятнадцати календарных дней после отправления Застройщиком письменного уведомления (заказного письма с уведомлением о вручении) или доставки нарочно Дольщику указанного уведомления либо в течение пятнадцати календарных дней с момента подписания акта приема – передачи объекта долевого строительства, оплатить разницу в метраже по цене, указанной в пункте 4.1. настоящего договора. Датой отправления уведомления считается дата, указанная в штампе почтового отделения об отправке. Неполучение Дольщиком уведомления по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие Дольщика по указанному в настоящем договоре почтовому адресу, изменение почтового адреса без уведомления Застройщика и пр.), не освобождает Дольщика от обязанности по оплате разницы в площади.

4.8. Если будет иметь место разница в сторону уменьшения между размером общей проектной площади объекта долевого строительства (с учетом площади лоджии), и размером общей площади объекта долевого строительства (с учетом площади лоджии) по техническому паспорту более чем на 1 (Один) квадратный метр, Застройщик обязуется в течение пятнадцати рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства и предъявления Дольщиком соответствующего письменного требования вернуть Дольщику излишне уплаченную им сумму по цене, указанной в п.4.1. настоящего договора. Датой отправления уведомления считается дата, указанная в штампе почтового отделения об отправке.

4.9. Оплата стоимости объекта долевого строительства (цена договора) производится Дольщиком в безналичном порядке путем внесения и перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика указанный в разделе 10 настоящего договора.

По соглашению сторон оплата цены договора может производиться иными способами, не противоречащими действующему законодательству.

4.10. При внесении Дольщиком денежных средств по настоящему договору на расчетный счет Застройщика, в графе «назначение платежа» Дольщик должен указать: «Финансирование строительства квартиры/квартир по договору № УДСЧ – \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, НДС не облагается. В случае если оплата производится не Дольщиком, а третьим лицом в графе «назначение платежа» помимо указанных выше сведений также должны быть указаны фамилия и инициалы

(наименование) Дольщика, за которого производится платеж.

4.11. Расходы по услугам банка (почтовой связи) за перевод денежных средств несет Дольщик.

4.12. Полученная Застройщиком экономия в виде разницы между договорной стоимостью и фактическими затратами на строительство объекта с учетом стоимости строительства систем инженерно-технологического обеспечения, подключения инженерных сетей, объектов инфраструктуры и затрат на оплату услуг Застройщика остается в распоряжении Застройщика, как дополнительное вознаграждение за реализацию инвестиционного проекта.

## **5. Прием-передача объекта долевого строительства в собственность Дольщика и использование доли в общем имуществе.**

5.1. Застройщик передает Дольщику объект долевого строительства, указанный в пункте 1.4. настоящего договора, посредством подписания двухстороннего акта приема-передачи объекта долевого строительства, после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Стороны согласовали возможность досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

5.1.1. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче с предупреждением Дольщика о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных пунктом 5.1.2 договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

Дольщик, получивший вышеуказанное сообщение Застройщика о завершении строительства обязан приступить к принятию объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения (если иной срок не указан в уведомлении), принять ее по акту или отказаться от принятия объекта долевого строительства, при условии письменного обоснования.

5.1.2. При уклонении Дольщика от принятия объекта долевого строительства в сроки, установленные договором (п.5.1.1. договора), или при необоснованном отказе от принятия объекта долевого строительства Застройщик, по истечению 2 (Двух) месяцев со дня наступления срока передачи объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства Дольщику. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства и бремя содержания его и общей долевой собственности в многоквартирном жилом доме признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения о необходимости принятия 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.

5.1.3. Исполнение или неисполнение Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме взаимосвязано и влияет на отсутствие или возникновение у него иных неблагоприятных последствий.

5.2. Право собственности на объект долевого строительства, а также долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, возникает у Дольщика с момента государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Государственную пошлину за государственную регистрацию прав собственности, а также и за государственную регистрацию настоящего договора, дополнительных соглашений к договору, Дольщик уплачивает самостоятельно и за свой счет.

5.3. Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный жилой дом; лестничные проемы, лестничные клетки, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, является общим имуществом собственников жилых и/или нежилых помещений в многоквартирном доме и принадлежит, в соответствии со ст.290 ГК РФ, таковым

собственникам на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

5.4. С момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего акта передачи объекта долевого строительства (п.5.1.2. договора) Дольщик несет риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства, а также самостоятельно несет бремя содержания объекта долевого строительства, оплачивает коммунальные услуги, связанные с содержанием объекта долевого строительства и доли в общем имуществе многоквартирного жилого дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги и налоги, связанные с владением, содержанием, эксплуатацией объекта долевого строительства и доли в общем имуществе многоквартирного жилого дома, исполняет другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5.5. В случае если, с момента приемки объекта долевого строительства Дольщиком по акту приема-передачи до момента оформления права собственности Дольщика на объект долевого строительства оплату услуг, предусмотренных пунктом 5.4. настоящего договора, осуществлял Застройщик, Дольщик обязан в течение 7 (Семи) дней компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационными организациями, а также пропорционально приобретенной доле в праве общей собственности на общее имущество собственников многоквартирного дома.

5.6. В течение 6 (Шести) месяцев от даты приемки объекта долевого строительства по акту приема-передачи или составления одностороннего акта Застройщиком (п.5.1.2. договора) Дольщик обязан в установленном законом порядке зарегистрировать свое право собственности на объект долевого строительства, указанного в п.1.4. настоящего договора и в указанный срок представить Застройщику оригинал (на обозрение) и копию документа о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

5.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

## **6. Гарантии качества**

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. Дольщик вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) многоквартирного жилого дома и/или объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежа-

щего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику 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, а также иных действий самого Дольщика и/или третьих лиц, в том числе коммунальных служб, эксплуатирующих многоквартирный жилой дом и его коммуникации.

## **7. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору.**

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации настоящего договора у Дольщиков (залогодержателей) считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 16:16:216501:278, категории земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа для занятия бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания; магазины; автостоянки для временного хранения легкового автотранспорта (гостевые, открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные), площадью 5 372 кв.м, находящийся по адресу: Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Семиозерское сельское поселение, ул.Производственная и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом с иными объектами недвижимости.

7.2. С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, до даты передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи объекта долевого строительства, объект долевого строительства, указанный в пункте 1.4 Договора считается находящимся в залоге у Дольщика. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

7.3. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом 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».

## **8. Форс-мажор.**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это явилось следствием наличия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить: природных и иных стихийных явлений (землетрясения, наводнения, пожары и т.д.), действия иных внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, изменения действующего законодательства), препятствующих надлежащему исполнению сторонами своих обязательств.

8.2. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, обязана представить другой Стороне справку уполномоченного компетентного органа, учреждения, организации о наступлении таких обстоятельств в пятнадцатидневный срок с момента возникновения форс-мажорных обстоятельств.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более трех месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения настоящего договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой стороной.

8.4. Обязанность доказать наличие обстоятельств непреодолимой силы лежит на стороне, не выполнившей свои обязательства.

## **9. Прочие условия.**

9.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан и считается заключенным с момента такой регистрации. Настоящий договор действует до момента полного и надлежащего исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

9.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, а третий – для хранения в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

9.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, ответственная Сторона обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Любая корреспонденция, связанная с выполнением условий настоящего договора, направляется сторонами друг другу в следующем порядке:

- по почте с описью вложенного и уведомлением о вручении по адресу для корреспонденции указанному в разделе 10 настоящего договора, или

- курьерской службой или нарочным по адресу для корреспонденции указанному в разделе 10 настоящего договора.

Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга в письменном виде об изменении почтовых адресов и иных реквизитов, предусмотренных настоящим договором.

9.5. Все споры, возникающие при исполнении сторонами настоящего договора, в том числе и споры о расторжении договора, разрешаются сторонами путем переговоров, а в случае не достижения сторонами согласия в судебном порядке.

9.6. В случаях наступления обстоятельств, прерывающих и/или изменяющих права Застройщика на Дом, все права и обязанности Застройщика в отношении Дольщика переходят к правопреемнику Застройщика.

9.7. Приложение №1 к настоящему Договору – План объекта долевого строительства и являющийся его неотъемлемой частью.

9.8. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства, указанный в пункте 1.4. настоящего договора не обременен правами на него третьих лиц, в залоге или под арестом не состоит.

9.9. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях настоящего договора, а также договоров Застройщика с третьими лицами, прямо или косвенно участвующими в строительстве Объекта, считается конфиденциальной и разглашению не подлежит.

9.10. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

#### **10. Адреса, реквизиты и подписи сторон.**

10.1. **Застройщик:** Общество с ограниченной ответственностью «Жилой Комплекс «Озерный» ОГРН 1141690021373, ИНН 1661040029, КПП 165801001  
Юридический адрес: РТ, г. Казань, ул. Декабристов, д. 85, помещение 1047,  
Адрес для почтовой корреспонденции: 420037, г. Казань, ул. Айдарова, д.4, пом.1000  
Тел. (843)224-48-67

#### **Банковские реквизиты:**

Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Нижнем Новгороде, р/с 40702810425240000595, к/с 30101810200000000837, БИК 042202837

10.2. Дольщик:

**ЗАСТРОЙЩИК:**

Директор \_\_\_\_\_ / Д.В. Гвоздиков

**ДОЛЬЩИК:**

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