

Типовая форма договора участия в долевом строительстве
Указанный типовой договор не является публичной офертой.
Договор долевого участия в строительстве может быть дополнен пунктами
в зависимости от индивидуальных условий, таких как количество и состав
дольщиков, способу оплаты, по виду недвижимости (квартира, офисное
помещение, парковка, кладовая) и т.д.

ДОГОВОР № __
участия в долевом строительстве 1 очереди жилого комплекса «Победа»
по Пр. Победы Советского района г. Казани

г. Казань

«__» января 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «Победа», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Муллахметова Радика Фатыховича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ.

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на правах собственности земельный участок площадью 34 400 кв.м., расположенный по адресу: РТ, г.Казань, Советский район, Пр. Победы, кадастровый № 16:50:060102:52. Данный земельный участок находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» по договору ипотеки № 85140185/1 от 05.08.2014г., в соответствии с п.6.ст.13 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 по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 85140185 от 05.08.2014г. (далее по тексту - «Кредитный договор»), предоставленной на строительство жилого комплекса. При этом от ПАО «Сбербанк России» в соответствии с п.2 ч.6 ст.13 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч.2 ст.15 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч.8 ст.13 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ. Застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке в первой очереди строительства Жилого комплекса на основании выданного Исполнительным комитетом Муниципального образования города Казани Разрешения на строительство Блок секций № 17-39 (квартир – 1428) со встроенными нежилыми помещениями, подземной парковкой на 1450 м/мест и отдельно стоящим зданием детского сада на 110 мест – №RU16301000-129-ж от 12 ноября 2014 года.

1.2. Участник долевого строительства - юридическое лицо либо гражданин Российской Федерации, вносящий Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного жилого дома на условиях настоящего Договора.

1.3. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

Проектная декларация в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» размещена 16 августа 2013 года на сайте www.pobedakazan.ru.

1.4. Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче в ___ собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в

эксплуатацию жилого дома в первой очереди строительства по Пр.Победы Советского района г.Казани. *Параметры* Объекта долевого строительства

№ Блок секции	Строительный № квартиры	Кол-во комнат	Общая проектная площадь с учетом неотапливаемых помещений с понижающим коэффициентом, кв.м.	Общая проектная площадь (без учета летних помещений, согласно ст.15 ЖК РФ), кв.м.	Жилая площадь квартиры, кв.м.	Этаж

Материал наружных стен:

- Навесная вентилируемая фасадная система с отделкой керамогранитными плитами (наружный фасад офисной части, внутренний фасад) с утеплителем толщиной 150 мм;
- Навесная фасадная система с отделкой АКП (наружный фасад) с утеплителем толщиной 150мм;
- Керамзитобетонный блок СБЧЩ $\rho=1700$ кг/м³ производства на растворе М100 с армированием кладочной сеткой каждые 3 ряда - 190мм и 90мм
- Штукатурка гипсовым раствором (в санузлах цементно-песчаным раствором) Поэтажные перекрытия:
- Монолитные, железобетонные, без балочного типа, толщ.200мм с контурными балками под наружные стены

Класс энергоэффективности: В

Назначение объекта: здание жилищного фонда, непроизводственное.

Класс сейсмостойкости: объект располагается в зоне интенсивности землетрясений, равной 6 баллам по шкале Рихтера, согласно СП 14.13330.2014 «СТРОИТЕЛЬСТВО В СЕЙСМИЧЕСКИХ РАЙОНАХ» дополнительных расчетов и выполнения защитных мероприятий не требуется.

Характеристика Объекта долевого строительства определяется в соответствии с Планом-выкопировкой поэтажного плана (Приложение №1), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства никому не продан, не заложен, в споре, под арестом или под запретом не состоит, третьи лица прав на него не имеют, а также гарантирует, что им не будет в период действия настоящего договора заключено договоров (соглашений), предусматривающих право иных лиц на получение от Застройщика Объект долевого строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом в первой очереди строительства жилого комплекса «Победа» по Пр. Победы Советского района г. Казани (далее именуемый «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта: 31 марта 2018 года.

Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства: 31 марта 2018 года¹.

2.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три)

¹ Заполняется согласно действующей проектной декларации

года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта или иного документа о передаче одного из объектов долевого строительства, входящих в состав Объекта.

2.4. Застройщик в рамках предоставленных ему общих полномочий самостоятельно принимает решения по вопросам, касающимся настоящего Договора, разрешение которых необходимо для строительства жилого дома.

2.5. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и/или новые участники долевого строительства.

2.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена договора на момент заключения настоящего Договора составляет _____ рублей 00 копеек и рассчитана исходя из базовой стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, подсчитанной согласно общей площади с учетом неотапливаемых помещений с понижающим коэффициентом. Указанная сумма является фиксированной, за исключением случаев, предусмотренных в п.п.3.4, 3.5 настоящего Договора.

Цена настоящего договора определяется в Договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, на оплату расходов, связанных с заключением договора, а также на уплату процентов по привлеченным денежным средствам и на оплату услуг Застройщика. Стоимость оплаты услуг Застройщика не может превышать 5% от цены Договора. Денежные средства и иные активы, оставшиеся в распоряжении Застройщика после завершения строительства Объекта, являются вознаграждением Застройщика за проведение им комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному обеспечению строительства.

3.2. Стоимость 1 кв. метра общей площади Объекта долевого строительства на момент заключения договора составляет _____ рублей ____ копеек.

3.3. Участник обязуется уплатить цену договора (п.3.1 Договора) путем перечисления денежных средств в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика не позднее 3(Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации договора долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

3.4. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства по сравнению с проектной площадью, подтвержденной фактическими замерами специализированной организации, более чем на 1 кв.м. производится перерасчет денежных средств. Застройщик обязан в течение 10 (десять) рабочих дней после получения письменного заявления Участника долевого строительства с указанием банковских реквизитов по настоящему Договору вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму из расчета стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.2. настоящего договора. Фактическая площадь и цена Договора указываются в Акте приема-передачи квартиры по Договору.

3.5. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства по сравнению с проектной площадью, подтвержденной фактическими замерами специализированной организации, более чем на 1 кв.м. производится перерасчет денежных средств. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десять) рабочих дней после подписания Акта приема-передачи квартиры по настоящему Договору оплатить Застройщику разницу стоимости в метраже из расчета стоимости 1 кв.м., указанной в п.3.2. настоящего договора. Фактическая площадь и цена Договора указываются в Акте приема-передачи квартиры по Договору.

3.5.1. В случае допущения Участником долевого строительства просрочки оплаты разницы стоимости Объекта долевого строительства в метраже Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% (один процент) от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки..

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату своих услуг при строительстве (создания Объекта в соответствии с проектной декларацией).

4.1.4. Выполнить работы по осуществлению строительства Объекта в качестве Заказчика, т.е. силами сторонних организаций (подрядчиков) в соответствии с технической документацией и утвержденной сметой, при этом Застройщик осуществляет все связанные со строительством действия, в том числе обязан обеспечить:

- заключение договоров строительного подряда, поставки, перевозок, услуг и иных гражданско-правовых договоров, необходимых для строительства Объекта;
- разработку, согласование и утверждение в установленном порядке проектно-сметной документации, а также иных документов на право строительства Объекта.

При строительстве Объекта качество выполняемых работ должно соответствовать строительным нормам и правилам, техническим и иным требованиям, установленным действующим законодательством. Качество используемых в строительстве материалов должно соответствовать требованиям ГОСТов.

4.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

4.1.6. Известить Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в течение 10 дней с момента получения этого разрешения.

4.1.7. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение трех месяцев.

4.1.8. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление с предложением об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. В течение 5 дней после получения уведомления Участник долевого строительства, либо его уполномоченный представитель должен явиться к Застройщику для подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Неявка Участника долевого строительства в установленный настоящим пунктом срок приравнивается к согласию Участника долевого строительства с продлением срока завершения строительства, но только при условии наличия у Застройщика документов, подтверждающих получение Участником долевого строительства указанного уведомления. Неполучение Участником долевого строительства уведомления по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления Застройщика и др.) также является согласием Участника долевого строительства с продлением срока завершения строительства.

4.1.9. Срок окончания строительства также может быть перенесен без дополнительного согласования с Участником долевого участия в случае задержки платежей и нарушения Участником долевого строительства раздела 3 настоящего договора, а также в случае, если строительство Объекта полностью завершено и Объект полностью готов к эксплуатации, но по тем или иным причинам, не зависящим от Застройщика, разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта не получено.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, без дополнительного согласования Сторонами.

4.1.10. После окончания строительства Объекта, получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Застройщик передает Участнику долевого строительства, при условии выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Объект долевого строительства с черновой отделкой, включающей в себя:

- а) полы: - стяжка;
- б) стены: - гипсовая штукатурка, межкомнатные перегородки из пазогребневых плит без штукатурки или керамзитобетон;
- в) потолки – монолитная плита;
- г) установка окон ПВХ;
- д) установка алюминиевых витражей на лоджиях и/или балконах;
- е) деревянная входная дверь с врезным замком;
- ж) водопровод холодного и горячего водоснабжения до вентиля и счетчика;
- з) канализация до тройникового соединения с глушкой;

- и) отопление с установкой радиаторов;
- к) электричество - розетки и выключатели;
- л) установка счетчиков воды, электроэнергии и тепла.

4.1.11. Содействовать процессу создания товарищества собственников жилья.

4.1.12. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. В течение 5(пяти) рабочих дней Участник обязуется совместно с представителем Застройщика зарегистрировать настоящий Договор в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. В случае не исполнения настоящего пункта или иного уклонения Участником от регистрации Договора, настоящий Договор считается не заключенным.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства в течение пяти дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно сообщить об этом Застройщику в письменном виде не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента обнаружения.

4.2.4. Со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта до момента заключения обслуживающей Объект организацией договоров со снабжающими организациями Участник долевого строительства, независимо от того, передан или нет ему Объект долевого строительства по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному составленному документу о передаче Объекта долевого строительства, возмещает Застройщику расходы по потребленным электро- и теплоресурсам, канализированию, водоснабжению, вывозу ТБО.

4.2.5. В случае передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до регистрации права собственности на нее, Участник долевого строительства обязуется:

- не производить никаких перестроек в Объекте долевого строительства и в Объекте (перепланировок, сноса стен и перегородок, установка решеток и остекления, переустройство коммуникаций и прочее);

- в случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по вине Участника долевого строительства - принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет.

4.2.6. Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику расходы, связанные с инвентаризацией Объекта. Размер оплаты Участника долевого строительства за инвентаризацию определяется исходя из общей стоимости инвентаризации Объекта согласно паспорту изготовленному специализированной организацией, пропорционально размеру общей площади принадлежащего Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в Объекте.

4.2.7. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном порядке.

Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке, а также понести в полном объеме и за свой счет все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора.

4.2.8. Право собственности на общее имущество многоквартирного дома, в состав которого входит и земельный участок под домом, у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу приобретения права собственности на жилое помещение в данном многоквартирном доме.

4.3. Стороны обязуются без задержки визировать (утверждать) всю необходимую документацию (проекты, чертежи и т.п.), которая должна пройти подобного рода процедуру в связи с особенностью цели настоящего договора или которая должна быть согласована Сторонами в силу настоящего договора, иных соглашений или нормативных актов.

4.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписанием Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.6. Незначительные недостатки Объекта долевого строительства, которые не делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, и недостатки Объекта долевого строительства, устранение которых в силу климатических и иных природных условий возможно

только в определенный период или время года, не являются препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания им Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В акте приема-передачи Объекта долевого строительства должны быть указаны недостатки, которые Застройщик обязуется устранить в оговоренный Сторонами срок.

4.7. Стороны обязаны информировать друг друга об изменении своих адресов и реквизитов, предусмотренных настоящим договором, в письменной форме в течение 10 дней с момента изменения адреса и реквизитов

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату своих услуг при строительстве (создания Объекта в соответствии с проектной декларацией).

4.1.4. Выполнить работы по осуществлению строительства Объекта в качестве Заказчика, т.е. силами сторонних организаций (подрядчиков) в соответствии с технической документацией и утвержденной сметой, при этом Застройщик осуществляет все связанные со строительством действия, в том числе обязан обеспечить:

- заключение договоров строительного подряда, поставки, перевозок, услуг и иных гражданско-правовых договоров, необходимых для строительства Объекта;
- разработку, согласование и утверждение в установленном порядке проектно-сметной документации, а также иных документов на право строительства Объекта.

При строительстве Объекта качество выполняемых работ должно соответствовать строительным нормам и правилам, техническим и иным требованиям, установленным действующим законодательством. Качество используемых в строительстве материалов должно соответствовать требованиям ГОСТов.

4.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

4.1.6. Известить Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в течение 10 дней с момента получения этого разрешения.

4.1.7. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение трех месяцев.

4.1.8. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление с предложением об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. В течение 5 дней после получения уведомления Участник долевого строительства, либо его уполномоченный представитель должен явиться к Застройщику для подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Неявка Участника долевого строительства в установленный настоящим пунктом срок приравнивается к согласию Участника долевого строительства с продлением срока завершения строительства, но только при условии наличия у Застройщика документов, подтверждающих получение Участником долевого строительства указанного уведомления. Неполучение Участником долевого строительства уведомления по причинам, не зависящим от Застройщика (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления Застройщика и др.) также является согласием Участника долевого строительства с продлением срока завершения строительства.

4.1.9. Срок окончания строительства также может быть перенесен без дополнительного согласования с Участником долевого участия в случае задержки платежей и нарушения Участником долевого строительства раздела 3 настоящего договора, а также в случае, если строительство Объекта полностью завершено и Объект полностью готов к эксплуатации, но по тем или иным причинам, не зависящим от Застройщика, разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта не получено.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, без дополнительного согласования Сторонами.

4.1.10. После окончания строительства Объекта, получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Застройщик передает Участнику долевого строительства, при условии выполнения

Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, Объект долевого строительства с черновой отделкой, включающей в себя:

- а) полы: - стяжка;
- б) стены: - гипсовая штукатурка, межкомнатные перегородки из пазогребневых плит без штукатурки или керамзитобетон;
- в) потолки – монолитная плита;
- г) установка окон ПВХ;
- д) установка алюминиевых витражей на лоджиях и/или балконах;
- е) деревянная входная дверь с врезным замком;
- ж) водопровод холодного и горячего водоснабжения до вентиля и счетчика;
- з) канализация до тройникового соединения с глушкой;
- и) отопление с установкой радиаторов;
- к) электричество - розетки и выключатели;
- л) установка счетчиков воды, электроэнергии и тепла.

4.1.11. Содействовать процессу создания товарищества собственников жилья.

4.1.12. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. В течение 5(пяти) рабочих дней Участник обязуется совместно с представителем Застройщика зарегистрировать настоящий Договор в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. В случае не исполнения настоящего пункта или иного уклонения Участником от регистрации Договора, настоящий Договор считается не заключенным.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства в течение пяти дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно сообщить об этом Застройщику в письменном виде не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента обнаружения.

4.2.4. Со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта до момента заключения обслуживающей Объект организацией договоров со снабжающими организациями Участник долевого строительства, независимо от того, передан или нет ему Объект долевого строительства по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному составленному документу о передаче Объекта долевого строительства, возмещает Застройщику расходы по потребленным электро- и теплоресурсам, канализированию, водоснабжению, вывозу ТБО.

4.2.5. В случае передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до регистрации права собственности на нее, Участник долевого строительства обязуется:

- не производить никаких перестроек в Объекте долевого строительства и в Объекте (перепланировок, сноса стен и перегородок, установка решеток и остекления, переустройство коммуникаций и прочее);

- в случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по вине Участника долевого строительства - принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий за свой счет.

4.2.6. Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику расходы, связанные с инвентаризацией Объекта. Размер оплаты Участника долевого строительства за инвентаризацию определяется исходя из общей стоимости инвентаризации Объекта согласно паспорту изготовленному специализированной организацией, пропорционально размеру общей площади принадлежащего Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в Объекте.

4.2.7. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном порядке.

Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке, а также понести в полном объеме и за свой счет все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора.

4.2.8. Право собственности на общее имущество многоквартирного дома, в состав которого входит и земельный участок под домом, у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу приобретения права собственности на жилое помещение в данном многоквартирном доме.

4.2.9. Участник долевого строительства обязуется уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор в письменном виде, не позднее 5 (Пять) рабочих дней до планируемой даты их внесения с отправлением уведомления Банку.

4.3. Стороны обязуются без задержки визировать (утверждать) всю необходимую документацию (проекты, чертежи и т.п.), которая должна пройти подобного рода процедуру в связи с особенностью цели настоящего договора или которая должна быть согласована Сторонами в силу настоящего договора, иных соглашений или нормативных актов.

4.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписанием Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.6. Незначительные недостатки Объекта долевого строительства, которые не делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, и недостатки Объекта долевого строительства, устранение которых в силу климатических и иных природных условий возможно только в определенный период или время года, не являются препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания им Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В акте приема-передачи Объекта долевого строительства должны быть указаны недостатки, которые Застройщик обязуется устранить в оговоренный Сторонами срок.

4.7. Стороны обязаны информировать друг друга об изменении своих адресов и реквизитов, предусмотренных настоящим договором, в письменной форме в течение 10 дней с момента изменения адреса и реквизитов.

5. ПРАВА СТОРОН.

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Без согласия Участника внести в Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект в целом будет отвечать требованиям проектной документации. При этом заключения дополнительного соглашения не требуется.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им передаточного акта либо составления иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям настоящего Договора либо, при отсутствии или неполноте условий настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

В этом случае Застройщик принимает решение об удовлетворении или отказе в удовлетворении требования о ненадлежащем качестве Объекта долевого строительства и устраняет недостатки в течение 4 (четырёх) месяцев с даты получения такого требования, но не позднее даты истечения гарантийного срока.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов

отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства.

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

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по подписываемому Сторонами передаточному акту в течение трех месяцев (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства).

7.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пять) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.5. Предназначенные для обслуживания более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи; ограждающие несущие и ненесущие конструкции; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и предназначенное для обслуживания более одного помещения, прилегающие территории в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества и для его использования, будут находиться в соответствии со ст. 290 ГК РФ в общей долевой собственности Участников долевого строительства пропорционально занимаемым ими площадям жилого дома и не подлежат отчуждению отдельно от прав собственности домовладельцев на помещение. Дополнительной передачи по Акту приема-передачи со стороны Застройщика таких объектов не требуется.

7.6. 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 14 (Четырнадцати) календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Переход риска случайной гибели Объекта долевого строительства к Участнику долевого строительства считается перешедшим только при условии наличия у Застройщика документов, подтверждающих получение Участником долевого строительства уведомления, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с отметкой об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу.

7.7. Стороны определили, что с момента передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства, Объект свободен от залоговых обязательств и обременений, возникших до момента передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п.6 ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ

«Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ.

8.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) задержки сдачи Объекта свыше 2 (двух) месяцев против планового срока окончания строительства (за исключением случаев, предусмотренных п.п.4.1.8, 4.1.9 настоящего Договора). При этом Застройщик обязан в течение 10 банковских дней после расторжения Договора возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в оплату настоящего Договора.

2) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта, или выявления иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

8.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств, то есть неисполнение раздела 3 настоящего договора и систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, если они предусмотрены договором, 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 расторжения Договора Застройщиком в одностороннем порядке. В этом случае Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления сообщения в письменной форме Участнику долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено под расписку Участнику долевого строительства лично либо его уполномоченному представителю. Договор считается расторгнутым только при условии наличия у Застройщика документов, подтверждающих получение Участником долевого строительства указанного сообщения, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с отметкой об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу.

9. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН.

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, но не позднее 2 (Двух) месяцев до окончания строительства. При этом сумма денежных средств, внесенная Участником долевого строительства к моменту расторжения договора, возвращается Застройщиком в течение 3-х календарных месяцев с даты расторжения договора без индексации.

10. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ.

10.1 Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной уплаты им Застройщику цены договора, письменного уведомления Застройщика и получения письменного согласия Застройщика на уступку.

10.2 В случае неуплаты либо неполной уплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга Участника долевого строительства на нового Участника долевого строительства. Переход прав требований по Договору вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством, при этом расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства либо новый Участник долевого строительства.

10.3 Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.4 В случае оплаты Участником долевого строительства цены договора, указанной в п.3.1, за счет кредитных средств, предоставленных Банком, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Банка. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

11.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и действующим законодательством РФ.

11.2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей (если они предусмотрены договором), то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца, является основанием для расторжения Договора Застройщиком в одностороннем порядке.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали эти обстоятельства или последствия, вызванные такими обстоятельствами.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

13.1. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает своё согласие на обработку и (или) организацию обработки Застройщиком, своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством.

13.2. Перечень персональных данных, передаваемых Застройщику на обработку:

- фамилия, имя, отчество;
- дата рождения;
- паспортные данные;
- контактный телефон (домашний, сотовый, рабочий);
- фактический адрес проживания;
- адрес регистрации;
- прочие.

13.3. Настоящее согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных дано на совершение следующих действий с персональными данными: любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без

использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. При этом, под автоматизированной обработкой персональных данных понимается обработка персональных данных с помощью средств вычислительной техники; под распространением персональных данных - действия, направленные на раскрытие персональных данных неопределенному кругу лиц; под предоставлением персональных данных - действия, направленные на раскрытие персональных данных определенному лицу или определенному кругу лиц; под блокированием персональных данных - временное прекращение обработки персональных данных (за исключением случаев, если обработка необходима для уточнения персональных данных); под уничтожением персональных данных - действия, в результате которых становится невозможным восстановить содержание персональных данных в информационной системе персональных данных и (или) в результате которых уничтожаются материальные носители персональных данных.

13.4. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику и иным лицам, получившим на основании указанного в настоящем пункте Договора согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных доступ к персональным данным Участника долевого строительства, на раскрытие третьим лицам и распространение персональных данным Участника долевого строительства.

13.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на включение его персональных данных в общедоступные источники.

13.6. Настоящее согласие на обработку персональных данных дано без ограничения срока действия. Участник долевого строительства вправе отозвать свое согласие не ранее прекращения действия настоящего Договора путем направления письменного уведомления Заказчика, согласие будет считаться отозванным с момента получения Заказчиком уведомления об отзыве согласия.

13.7. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что настоящее согласие на обработку персональных данных является конкретным, информированным и сознательным.

13.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что права (в целях обеспечения защиты персональных данных), а также ответственность за предоставления ложных сведений о себе, ему разъяснены и известны.

13.9. В качестве подписи Участника долевого строительства, подтверждающей указанное в настоящем разделе Договора согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных, выступает подпись Участника долевого строительства, проставленная в разделе 15 настоящего Договора («Адреса и реквизиты сторон»).

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

14.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и действующим в РФ законодательством.

14.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

14.3. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать рассмотрение спора в суд в соответствии с действующим законодательством.

14.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.5. Все сообщения (уведомления) по настоящему договору должны быть совершены в письменном виде и направлены почтовым отправлением заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Сторонами адресу либо вручено уполномоченному представителю Стороны под расписку. Сообщения, совершенные в письменном виде и направленные по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, но не полученные Сторонами по причинам, не зависящим от Сторон (отсутствие по указанному адресу, изменение адреса без уведомления другой Стороны и пр.), расцениваются как доставленные и Стороны считаются надлежаще извещенными данным сообщением (уведомлением).

14.6. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один для органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик:

ООО «Жилой комплекс «Победа»

420022, г. Казань, ул. Г. Тукая, д.105, офис 12,

ИНН 1655264253, КПП 165501001, ОГРН 1131690012288

р/счет № 40702810362000004026 в Отделении № 8610 ПАО «Сбербанк России» гор. Казань

к/счет № 30101810600000000603, БИК 049205603

Участник долевого строительства:

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Жилой комплекс «Победа»

Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ /Р.Ф.Муллахметов/

Приложение №1
к договору №
участия в долевом строительстве
жилого дома в первой очереди строительства
жилого комплекса «Победа» по Пр.Победы
Советского района г.Казани

ПЛАН
Выкопировка поэтажного плана квартиры №
Блок-секция №
Этаж №

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
ООО «Жилой комплекс «Победа»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ /Р.Ф.Муллахметов/