

Договор № _____
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Казань

« _____ » _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РС инвестмент», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Хасанова И.Х., действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем Участник долевого строительства (Участник) или Дольщик, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона» соответственно, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ.

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок площадью 19928 (Девятнадцать тысяч девятьсот двадцать восемь) кв.м., расположенный по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, ул. Галеева, с кадастровым номером 16:50:050140:45, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоэтажного жилого дома №__ по ул. Галеева Советского района г. Казани (жилой дом № __ в «Жилом комплексе по ул. Галеева Советского района г. Казани» __ этап строительства) на основании выданного Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани Разрешения на строительство № _____ от «__» _____ г., продленного «__» _____ г.

1.2. Участник долевого строительства - гражданин или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

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

1.4. Проектная декларация в соответствии с Федеральным законом от «30» декабря 2004 г. №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» размещена на официальном сайте Застройщика - www.rs-investment.ru. Кроме того, Застройщик в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» размещает в единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф> проектную декларацию, информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и иную информацию, предусмотренную законодательством РФ.

1.5. Объект долевого строительства и/или Объект – внеквартирное хозяйственное кладовое помещение в подвальном этаже многоквартирного жилого дома, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома №__ по ул. Галеева Советского района г. Казани (жилого дома № __ в «Жилом комплексе по ул. Галеева Советского района г. Казани» __ этап строительства).

1.6. Параметры Объекта долевого строительства:

№ жилого дома	Наименование Объекта	Строительный №	Проектная площадь, кв.м.

Характеристика Объекта долевого строительства определяется в соответствии с Планом Объекта долевого строительства внеквартирного хозяйственного кладового помещения (Приложение № 1), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.7. Месторасположение Объекта долевого строительства на этаже многоквартирного жилого дома № __ по ул. Галеева Советского района г. Казани, Республики Татарстан определяется в соответствии с Планом подвального этажа (Приложение № 2), являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.8. На момент заключения настоящего договора Объект долевого строительства, указанный в п. 1.5. правами третьих лиц не обременен, под залогом и арестом не находится.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом № __ по ул. Галеева Советского района г. Казани (жилой дом №__ в «Жилом комплексе по ул. Галеева Советского района г. Казани» __ этап строительства), обладающий следующими характеристиками: общая площадь дома – _____ кв. м., количество надземных этажей – 20, материалы наружных стен – кирпич по железобетонному сборному каркасу, утепление вентилируемым фасадом с облицовкой плиткой из керамогранита, поэтажные перекрытия – многопустотные железобетонные плиты перекрытия, по ригелям, класс энергетической эффективности здания жилого дома "В" (Высокий), сейсмичность участка изысканий составляет 6 баллов согласно СП 14.13330.2014, и после получения «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» передать Объект долевого строительства и долю в общем имуществе всех необходимых для эксплуатации Объекта внутренних и наружных инженерных сетей, коммуникаций, мест общего пользования и благоустройстве прилегающей территории, в соответствии с проектом и Проектной декларацией (далее – Доля в общем имуществе) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

2.2. Плановый срок завершения строительства Объекта – «__» _____ года.

2.3. Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта - не позднее «__» _____ года.

2.4. Застройщик в рамках предоставленных ему общих полномочий самостоятельно принимает решения по вопросам, касающимся настоящего Договора, решение 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.

2.7. Участник долевого строительства путем подписания настоящего Договора, подтверждает, что ознакомлен с проектной документацией и проектной декларацией Объекта до подписания настоящего Договора. Так же Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена договора на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей __ копеек.

3.2. Цена настоящего договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства.

3.3. Стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства на момент заключения Договора составляет _____ (_____) руб. __ коп.

3.4. Участник долевого строительства производит оплату в полном объеме своего участия цены договора в отношении Объекта, указанного в п.1.5. Договора, в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, что соответствует стоимости __ кв.м. площади Объекта долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней после даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, но не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора. Оплата цены договора осуществляется путем внесения или перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре.

3.5. По соглашению сторон оплата может производиться иными способами, не противоречащими законодательству РФ.

3.6. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять расчеты по договору до момента государственной регистрации данного договора. В случае поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств от Участника долевого строительства (либо от третьего лица по поручению Участника долевого строительства) в счет оплаты цены Договора, до момента фактической регистрации Договора в органе осуществляющим государственную регистрацию, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства полученные денежные средства, путем

перечисления денежных средств на счет, с которого был осуществлен платеж в течение 3 (трех) банковских дней.

3.7. В случае, если денежные средства были перечислены на расчетный счет Застройщика с корреспондентского счета банка (без открытия в банке счета Участника долевого строительства), возврат осуществляется путем перечисления денежных средства на счет Участника долевого строительства, указанный им в соответствующем заявлении, либо иным, не запрещенным законом способом. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику реквизиты своего банковского счета в течение 1 (одного) рабочего дня с момента получения соответствующего запроса Застройщика. Возврат денежных средств в соответствии с настоящим абзацем осуществляется Застройщиком в течение 3 (трех) банковских дней с момента получения заявления Участника долевого строительства с указанием реквизитов банковского счета Участника долевого строительства.

3.8. При надлежащем исполнении условий п. 3 Договора цена Договора, указанная в п.п. 3.1. является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных в п.п. 3.9., 3.10., 3.11. настоящего Договора.

3.9. При неисполнении п. 3.4. Договора, в случае изменения стоимости 1 кв. м. неоплаченной площади Застройщик обязан известить об этом Участника долевого строительства не менее чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до изменения цены путем отправления письменного уведомления (заказное письмо с уведомлением) с приглашением Участника долевого строительства для подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору. Неявка Участника долевого строительства в установленный настоящим пунктом срок приравнивается к его согласию с изменением стоимости 1 кв.м., но только при условии наличия у Застройщика подтверждающих документов получения Участником долевого строительства уведомления об изменении стоимости 1 кв.м.

Неполучение Участником долевого строительства уведомления по причинам, не влияющим от Застройщика (отсутствия по указанному адресу, изменению адреса без уведомления Застройщика и др.) так же расценивается как согласие Участника долевого строительства с изменением стоимости 1 кв.м.

3.10. В случае отклонения фактической общей площади Объекта долевого строительства по сравнению с проектной площадью в сторону уменьшения, подтвержденной фактическими замерами специализированной организации более чем на 1 кв.м. производится перерасчет денежных средств и Застройщик обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней после подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении площади возратить Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму из расчета стоимости 1 кв.м., указанной в 3.3. настоящего Договора.

3.11. В случае отклонения общей площади Объекта долевого строительства по сравнению с проектной площадью в сторону увеличения более чем на 1 кв.м. подтвержденной фактическими замерами специализированной организации, производится перерасчет денежных средств и Участник долевого строительства обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней после подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении площади оплатить Застройщику разницу стоимости в метраже из расчета стоимости 1 кв.м., указанной в 3.3. настоящего Договора.

3.12. 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 и финансовому обеспечению строительства.

3.13. Стороны договорились, что до полной оплаты объекта строительства, он находится в залоге у Застройщика.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять 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.

4.1.4. Выполнять функции Заказчика по строительству Объекта, в т.ч. осуществлять строительный контроль за строительством с привлечением третьих лиц (специализированных организаций), а также производить целевое финансирование всех затрат, необходимых для достижения конечных целей договора.

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

4.1.5. Обеспечить получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Сдача многоквартирного дома в эксплуатацию подтверждается получением в установленном порядке «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

4.1.6. Получить в установленном порядке «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию».

4.1.7. Уведомить Участника долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручением Участнику долевого строительства лично под расписку, либо путем отправления телеграммы, не менее чем за 30 (тридцать) дней до наступления срока передачи и принятия Объекта долевого строительства, указанного в п.п. 2.2. Договора, о завершении строительства, о возможности и готовности Объекта долевого строительства к передаче и к принятию по акту приема-передачи, а также о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 7.6. Договора.

4.1.8. В определенный договором срок передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, и проектной документации по акту приема-передачи, при условии выполнения им обязательств, предусмотренных п. 3.4. Договора;

4.1.9. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.1.10. После окончания строительства многоквартирного жилого дома, указанного в п.п. 1.5. Договора, получения «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», Застройщик передает Участнику долевого строительства, при условии выполнения им полностью условий настоящего Договора, Объект долевого строительства с черновой отделкой, который обладает следующими характеристиками:

4.1.10.1. Внутренняя отделка:

- потолки – затирка раствором;
- внутренние стены и перегородки из силикатного, керамического кирпича и газобетонных блоков - штукатурка; бетонные и пазогребневые – затирка;
- полы – звукоизоляция, стяжка, в санузлах – гидроизоляция, стяжка;
- оконные блоки – из профиля ПВХ, остекление из двухкамерного стеклопакета по проекту;
- балконы – остекленные, из алюминиевого профиля согласно проекта;
- входная дверь в Объект – металлическая с врезкой замка (по проекту);

4.1.10.2. Инженерные сети согласно проекта и СНиП:

- внутренняя система отопления – по проекту;
- холодное и горячее водоснабжение – по проекту, без разводки сетей в помещениях, с установкой расходомерных счетчиков (счетчики потребления), без установки сантехнического оборудования, с установкой запорной арматуры;

- канализация – стояк без разводки в помещениях, без установки сантехнического оборудования;

- электроснабжение – по проекту, внутренняя разводка электропроводки под слоем штукатурки, в пустотах плит перекрытия, на открытых участках в гофрированных трубках с установкой розеток, выключателей, клемников для подключения комнатных потолочных светильников, с установкой поквартирного счетчика учета потребления электроэнергии;

- ЗПУ – по проекту.

4.1.10.3. Досрочная передача объекта долевого строительства допускается по инициативе Застройщика при одновременном исполнении следующих условий:

- досрочном получении «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»;

- при соблюдении Застройщиком порядка передачи Объекта, установленного п.п. 4.1.7. Договора.

4.1.11. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, предусмотренные законом, для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. В течение 5 (Пяти) рабочих дней совместно с представителем Застройщика зарегистрировать настоящий Договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае не исполнения настоящего пункта Договора или иного уклонения Участником долевого строительства от регистрации Договора, настоящий Договор считается не заключенным.

4.2.2. Своевременно и в полном объеме оплачивать Цену договора, в соответствии с п. 3.4. Договора, а так же иные выплаты, предусмотренные Договором.

4.2.3. Принять Объект долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства в течение семи календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче в соответствии с п.п. 4.1.7. Договора.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно сообщить об этом Застройщику.

4.2.5. С момента подписания акта приема передачи объекта долевого строительства обязуется принять участие в выборе способа управления многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом РФ. С момента подписания акта приема передачи у Участника долевого строительства возникает обязанность по оплате за пользование жилым помещением (внесение платежей за жилое помещение и коммунальные услуги).

4.2.6. С момента передачи Объекта долевого строительства и до регистрации права собственности на нее, Участник долевого строительства обязуется:

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

4.2.7. Самостоятельно и за свой счет осуществлять действия, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, при этом Участник долевого строительства владеет информацией о том, что согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь Объект будет указана без учета площади балконов, лоджий, террас.

4.2.8. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Застройщика;

4.2.9. Осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170.

4.2.10. Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке, а так же понести расходы связанные с государственной регистрацией настоящего Договора.

4.2.11. 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 права собственности на жилое помещение в данном многоквартирном доме.

4.2.12. В случае заключения Участником договора уступки права требования по настоящему договору, последний обязан предоставить вышеуказанный договор уступки Застройщику для письменного согласования, а также самостоятельно и за свой счет произвести регистрацию договора уступки права требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им Цены договора. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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 настоящего Договора или которая должна быть согласовано 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 подписания 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 является препятствием для принятия Участником долевого строительства 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 изменениях своих адресов и реквизитов, указанных в настоящем Договоре, в письменной форме в течение 10 (десяти) календарных дней с момента изменения адреса или реквизитов.

5. ПРАВА СТОРОН.

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Без согласия Участника вносить незначительные изменения в проектную документацию, а также заменять строительные материалы и оборудование, в том числе по данным, отраженным в настоящем договоре, которые не ухудшают качество объекта долевого строительства, а также не делают его непригодным для использования. Данные изменения признаются сторонами допустимыми, не нарушающими условия данного договора и не влияющие на общие конструктивные и технические характеристики многоквартирного дома, изменение которых отражается в проектной документации на многоквартирный дом. При этом заключения дополнительного соглашения не требуется.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.2. 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.

5.2.3. Переуступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам по письменному согласованию с Застройщиком.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

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

6.2. В случае существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства, делающих Объект долевого строительства не пригодным для предусмотренного Договором использования, 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.

6.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта или иного документа о передаче одного из объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства.

6.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.6. В соответствии с пунктом 7 статьи 7 214-ФЗ 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.

6.7. Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Объекта, соответствия требованиям технических регламентов и проектной документации, техническим нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного, реконструированного и отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, выданное Инспекцией ГСН (государственный строительный надзор).

В связи с этим Застройщик не принимает от Участника претензий по отсутствию каких-либо объемов и видов работ, материалов, оборудования, комплектации и характеристик Объекта долевого строительства, в Акте приема-передачи, не предусмотренных в п.п. 4.1.10.1, 4.1.10.2. настоящего договора, в том числе и в связи с отсутствием внутренней отделки. Претензии принимаются согласно перечню работ, материалов, оборудования, комплектации, в соответствии с п.п. 4.1.10.1, 4.1.10.2 настоящего договора, согласно законодательству РФ.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

7.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

7.2. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке «Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по подписываемому Сторонами передаточному акту в установленный договором срок (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 7 (Семи) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

7.5. Предназначенные для обслуживания более одного домовладения межквартирные лестничные клетки, лестницы, коридоры, крыши, технические этажи; ограждающие несущие и не несущие конструкции; механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения, прилегающие территории в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а так же 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. Указанное общее имущество находится на обслуживании и эксплуатации Управляющей компании, которая избирается в соответствии со ст.155,161,162 ЖК РФ.

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 двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в праве 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 настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта 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 в Договоре 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 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».

7.8. Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленного на межевание земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора и на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, тем самым подтверждая, что его право на общее имущество не будет распространяться отмежеванные части земельного участка, а так же на строения, расположенные на них, за исключением участка, относящегося к многоквартирному жилому дому, указанному в п. 1.1 Договора с прилегающей территорией, предназначенной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации жилого дома. Так же, в связи с возможным преобразованием земельного участка, указанного в п.1 Договора, стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства остается неизменной (не подлежит ни уменьшению, ни увеличению).

Образовавшиеся в результате проведения Застройщиком комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства многоквартирного дома, затраты несет Застройщик, в том числе и путем завершения строительства многоквартирного дома за счет собственных средств.

Участник дает свое безусловное согласие на установление на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего договора, сервитута в пользу соответствующим эксплуатирующим организациям, необходимого для прокладки (строительства) и эксплуатации наружных инженерных сетей и считается надлежащим образом уведомленным о его установлении.

7.9. Участник не вправе производить какие-либо работы по отделке и установке внутреннего оборудования в Объекте до подписания акта приема-передачи Объекта. Участник не вправе до регистрации права собственности на Объекте в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Татарстан и без согласования в установленном жилищным законодательством порядке изменять планировку Объекта.

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до исполнения сторонами обязательств по Договору.

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

1) задержки сдачи Объекта свыше 3 (Трех) 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 (Десяти) банковских дней после расторжения Договора возвратить участнику долевого строительства денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в оплату настоящего Договора.

2) отступления Застройщиком от условий настоящего Договора, которые привели к ухудшению качества Объекта, или 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 случаях:

1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств, в размере и порядке предусмотренном пунктом 3 Договора;

2) систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

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 описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено под расписку Участнику долевого строительства, 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 адресу.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН.

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон. При этом срок и порядок возврата денежных средств осуществляется по соглашению сторон и без уплаты пеней, неустоек, процентов за пользование чужими денежными средствами.

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 Участником долевого строительства либо не полной уплаты цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

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

10.4. 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. Юридическое лицо, являющееся cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных частью 3 статьи 11 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» требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

11.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с Федеральным законом №214 ФЗ от «30» декабря 2004 г. «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. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11.3. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков 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.

11.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в следствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств.

11. 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.), температура, сила 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 обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

13.1. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства свободно своей волей и в своих интересах дает свое согласие на обработку и (или) организацию обработки Застройщиком своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, совершение следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, при этом общее описание вышеуказанных способов обработки персональных данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 г. №152-ФЗ, а так же 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 долевого строительства следующих действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, 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 раскрытия персональных данных неопределенному кругу лиц; под представлением персональных данных – действия, направленные на раскрытие персональных данных определенному или неопределенному кругу лиц; под блокировкой персональных данных – временное прекращение обработки персональных данных (за исключением случаев, если обработка необходима для уточнения персональных данных, под уничтожением персональных данных понимаются 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 данных 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 срока действия настоящего Договора путем направления письменного уведомления Заказчику. Согласие будет считаться отзывным 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 так же ответственность за представления 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).

13.10. Дольщик путем подписания настоящего договора подтверждает и дает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки земельного участка, площадью 19 928 кв.м., с кадастровым номером 16:50:050140:45, указанного в п. 1.1 настоящего договора (а также, образуемых из него земельных участков в результате межевания), и строящихся (создаваемых) на указанном Земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства).

13.11. Дольщик путем подписания настоящего договора подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией Объекта до подписания Договора.

13.12. Дольщик 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;
- об Объекте долевого строительства;
- об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Дольщика на Объект;
- о моменте возникновения права собственности Дольщика на Объект и на долю в общем имуществе Объекта;
- о правовых основаниях строительства Объекта;
- о способах обеспечения исполнения обязательств Застройщика, а именно:
- о страховании гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта Дольщику по Договору, в том числе сведения о страховой организации и условиях страхования;
- о залоге, в порядке, установленном статьями 13 - 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- о переходе на Дольщика бремени содержания Объекта и доли в общем имуществе Объекта.

13.13. Дольщик путем подписания настоящего договора подтверждает и дает свое согласие на то, что Застройщик вправе самостоятельно в соответствии с действующим законодательством РФ принимать решения об использовании средств Дольщика на оплату всех расходов, связанных со строительством (с созданием) Объекта и исполнением Договора, без дополнительного согласования с Дольщиком.

13.14. Дольщик путем подписания настоящего договора выражает свое согласие на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов (БКТП и т.п.), построенных Застройщиком за счет средств Дольщика и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, в государственную, муниципальную собственность, собственность эксплуатирующих организаций, и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям, в том числе на безвозмездной основе; в собственность Застройщика для целей последующей передачи в

государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям (в случае необходимости), в том числе на безвозмездной основе.

13.15. Дольщик путем подписания Договора выражает свое согласие:

- на последующий залог земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего договора;

- на разделение земельного участка и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, участка необходимого для эксплуатации иных объектов (БКТП и т.п.), построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, с передачей такого участка в собственность и/или аренду эксплуатирующим организациям;

- на межевание (разделение) и/или перераспределение земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора;

- на строительство на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего договора, других многоквартирных домов, паркингов и иных объектов, предусмотренных генеральным планом жилого комплекса, в состав которого входит Объект.

13.16. Дольщик (Дольщики) проинформирован и согласен с тем, что:

13.16.1. Земельный участок, площадью 19 928 кв.м., с кадастровым номером 16:50:050140:45, находящийся по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Галеева, находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ипотека), в соответствии с Договором ипотеки № ДИ-85180112/1 от 29 июня 2018 г., о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ 06 июля 2018г. произведена регистрации ипотеки за № 16:50:050140:45-16/001/2018-309.

13.16.2. Застройщик осуществляет строительство жилого комплекса по ул. Галеева Советского района г. Казани, включающего в себя жилой дом № 1, жилой дом № 2, со встроенными нежилыми помещениями, ДДУ на 55 мест, за счет кредитных средств Публичного акционерного общества «Сбербанк России», по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № НКЛ-85180112 от 29 июня 2018г.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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 спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

14.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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, изменения адреса без уведомления другой Стороны и пр.) расцениваются как доставленные и Стороны считаются надлежаще извещенными данным сообщением (уведомлением).

14.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. По одному экземпляру для каждой из сторон, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Приложение №1 - План Объекта долевого строительства;

Приложение №2 - План этажа Объекта долевого строительства

Застройщик:
ООО «РС инвестмент»
Адрес: РФ, РТ, г. Казань, ул. Декабристов 193, кв. 65
ИНН 1658182320 КПП 165801001
ОГРН 1151690070025

Р/С

Отделение «Банк Татарстан»
№ 8610 ПАО «Сбербанк»
БИК 049205603
К/С 30101810600000000603

Ген. директор _____ И.Х. Хасанов

Участник долевого строительства



Приложение № 1
к Договору участия в долевом
строительстве № _____
от « _____ » _____ 2019 г.

План Объекта долевого строительства

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«РС инвестмент»

Участник:

Приложение № 2
к Договору участия в долевом
строительстве № _____
от «___» _____ 2019 г.

План этажа Объекта долевого строительства

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«РС инвестмент»

Участник:

[Redacted]

[Redacted]