

Типовая форма (проект) договора участия в долевом строительстве Жилого дома на пересечении улиц Академика Павлова и Лукина в Авиастроительном районе г. Казани.

Указанный типовой договор не является публичной офертой.

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

Договор №___

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Казань, Республика Татарстан

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Рэд Эпл», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу _____, ИНН _____, именуемый в дальнейшем «Участник, Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Застройщик – общество с ограниченной ответственностью «Рэд Эпл» (ОГРН 1151690082610 ИНН/КПП 1655338949/165501001), имеющее на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 16:50:220506:39 и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) для строительства на этом земельном участке Жилого дома на пересечении улиц Академика Павлова и Лукина в Авиастроительном районе г. Казани (далее – Жилой дом) и (или) иных объектов недвижимости, на основании полученного разрешения на строительство №16-RU-16301000-111-2016 от 01.04.2016 года.

Объект, Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, или иной объект недвижимости, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав Жилого дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Конкретный Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, указан в п. 1.3. Договора.

Участник (участник долевого строительства) – физическое (в том числе индивидуальный предприниматель) или юридическое лицо, заключившее Договор участия в долевом строительстве с Застройщиком, в целях получения в собственность Объекта долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства – создание объекта долевого строительства с отступлениями от условий и требований договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, строительных норм и правил, которые невозможно устранить и данное обстоятельство подтверждено независимым экспертом или экспертной организацией.

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Жилой дом на пересечении улиц Академика Павлова и Лукина в Авиастроительном районе г. Казани (далее – Жилой дом)** и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего Договора, в срок, предусмотренный п. 3.2. Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять объект долевого строительства с оформлением соответствующих документов.

1.2. Основанием для осуществления Застройщиком строительства Жилого дома и заключения настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство №16-RU16301000-111-2016 от 01.04.2016 г., выданное Исполнительным комитетом муниципального образования города Казани. Срок действия разрешения на строительство до 31 марта 2017 г.;

- Проектная декларация, опубликованная на сайте www.yabloko-dom.ru (дата публикации проектной декларации: 22.06.2016 г.).

Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством;

- Земельный участок – земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты общественного питания, торговли, бытового обслуживания, связи, детские сады, аптеки, раздаточные пункты молочных кухонь, банки (отделения банков), иные объекты образования, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и спорта, делового назначения, выходящие фасадами на территорию общего пользования, общей площадью 18 539 кв.м., с кадастровым номером: 16:50:220506:39, расположенный по адресу: РТ, г. Казань, Авиастроительный район, ул. Лукина, д. 48Ж, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права серии АА №858197 от 07.07.2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «30» мая 2016 г. сделана запись регистрации №16-16/041-16/047/001/2016-7503/2.

1.3. Объектом, подлежащим передаче по настоящему Договору, является:

_____ (_____) комнатная квартира, имеющая следующую отделку: стены - штукатурка по кирпичной кладке, потолки – затирка швов перекрытий, полы – шумоизоляция и стяжка – строительный номер _____.

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

Назначение – жилое помещение.

Этаж – .

Секция – .

Общая приведенная оплачиваемая проектная площадь (далее – Общая площадь) – _____ кв.м., в том числе площадь террасы/балкона/лоджии в размере _____ кв.м., рассчитанная с применением понижающего коэффициента – 0,3 (для балконов и террас)/0,5 (для лоджий).

Площадь кухни – _____ кв.м.

Площадь террасы/балкона/лоджии – _____ кв.м., рассчитанная с применением понижающего коэффициента – 0,3 (для балконов и террас)/0,5 (для лоджий).

Площадь совмещенного сан. узла – _____ кв.м.

Площадь ванной – _____ кв.м.

Площадь туалета – _____ кв.м.

Площадь каждой комнаты – _____ кв.м., – _____ кв.м., – _____ кв.м.

Основные характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией:

- вид - _____;

- назначение – _____;

- количество этажей – _____;

- общая площадь Жилого дома – _____;

- материал наружных стен и поэтажных перекрытий - _____;

- класс энергоэффективности Жилого дома _____;

- данные о сейсмостойкости Жилого дома _____.

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

Перечень отделочных работ, которые должны быть выполнены в Объекте, передаваемом Участнику, указан в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Допускается замена изделий/материалов, составляющих отделочные работы, на изделия/материалы, аналогичные по качеству. Характеристики Объекта являются проектными и могут быть скорректированы в ходе строительства.

1.5. На момент подписания настоящего Договора общая площадь Объекта является ориентировочной. В процессе строительства Жилого дома возможно отклонение от общей площади Объекта, а также помещений (частей), входящих в состав Объекта.

Фактическая общая площадь Объекта определяется органами технической инвентаризации с использованием величин, взятых непосредственно при замерах. До подписания передаточного акта Стороны на основании обмеров органов технической инвентаризации должны произвести уточнение общей площади Объекта, передаваемого Участнику и окончательные взаиморасчеты.

1.5.1. Если фактическая общая площадь Объекта по итогам строительства будет отличаться от проектной общей площади Объекта менее чем на 1 кв.м. в большую либо меньшую сторону, такое изменение считается несущественным и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора либо изменения цены Объекта.

1.5.2. В случае изменения площади Объекта по итогам строительства по отношению к проектной более чем на 1 кв.м. в большую либо меньшую сторону, такое изменение не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора, за исключением изменения цены Объекта. Перерасчет цены Объекта в таком случае производится в порядке, установленном в настоящем Договоре.

1.6. Существенным изменением размера передаваемого Участнику Объекта Стороны определяют изменение общей площади Объекта более чем на 5% (Пять процентов) от общей площади Объекта, указанной в п. 1.3. Договора. Не является нарушением требований к качеству Объекта изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения по сравнению с указанной в п. 1.3. Договора проектной площади за счёт обратного изменения площади другой комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что общая площадь Объекта не изменилась, или изменилась в допустимых пределах, кроме случая, когда такое изменение площади отдельной комнаты или вспомогательного помещения превышает 5 % от проектной площади.

1.7. Дополнительно к условиям, изложенным в п.п. 1.5. – 1.6. настоящего Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта изменения, производимые Застройщиком в Жилом доме, в том числе его этажность, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

1.8. Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» (в случае если Участником является физическое лицо).

2. Цена договора, порядок расчетов.

2.1. Цена Договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади Объекта (далее цена за 1 кв.м. метр Объекта) и общей приведенной площади Объекта.

Цена 1 кв.м. Объекта составляет _____ (_____) рублей.

Общая цена Договора составляет _____ (_____) рублей.

Цена настоящего Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта (95% от цены Договора) и денежных средств на оплату услуг Застройщика (5% от цены Договора).

Предусмотренные ч. 1 ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» ограничения в части расходования денежных средств, уплачиваемых Участником по Договору, относятся только к денежным средствам на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта (95% от цены Договора). Денежные средства Участника, уплаченные по договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению (5% от цены Договора).

В случае образования по окончании строительства, а именно после подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта, положительной разницы между средствами, привлеченными от Участника, и суммой фактических затрат на строительство (экономия средств Участника по строительству) она остается в распоряжении у Застройщика и является его доходом.

2.2. Цена Договора может быть изменена после его заключения в большую или меньшую сторону на основании соглашения Сторон. В данном случае изменение цены Договора осуществляется на основании дополнительного соглашения, подлежащего государственной регистрации в органе регистрации прав (Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан).

2.3. Цена договора может быть изменена без заключения дополнительного соглашения к Договору в следующих случаях:

- в том случае, если по завершении строительства Объекта его фактическая общая площадь превысит проектную на величину, большую, чем указано в п.1.5.2 настоящего Договора, Участник по письменному требованию Застройщика обязан в течение одного месяца со дня получения требования произвести оплату за увеличившуюся площадь, исходя из стоимости квадратного метра, установленной п.2.1 настоящего Договора. При этом в данном случае Участником подлежит оплате вся разница между общей проектной и общей фактической площадью Объекта, включая 1 кв.м.;

- в том случае, если по завершении строительства Объекта его фактическая общая площадь будет меньше проектной на величину, большую, чем указано в п.1.5.2 настоящего Договора, Застройщик по письменному требованию Участника обязан в течение одного месяца со дня получения требования вернуть Участнику часть цены Договора пропорционально уменьшению площади Объекта, исходя из стоимости квадратного метра, установленной п.2.1 настоящего Договора. При этом в данном случае Застройщиком подлежит оплате вся разница между общей проектной и общей фактической площадью Объекта, включая 1 кв.м. В данном случае на размер денежных средств, подлежащих возврату Участнику Застройщиком, не начисляются проценты, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Стороны пришли к соглашению, что в указанных в настоящем пункте случаях цена Договора считается измененной в момент получения одной из Сторон требования другой Стороны о производстве платежей за увеличившуюся или уменьшившуюся площадь Объекта без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.4. Если фактическая общая площадь Объекта по итогам строительства будет отличаться от проектной площади более чем на 5% (пять процентов) в большую либо меньшую сторону, такое изменение считается существенным. В указанном случае Участник по письменному требованию Застройщика обязан в течение одного месяца со дня получения требования произвести оплату за увеличившуюся площадь в пределах увеличения площади на 5% (пять процентов) от проектной площади, исходя из стоимости квадратного метра, установленной п.2.1 настоящего Договора. При этом оплата за увеличившуюся площадь Объекта в размере превышающим 5% (пять процентов) от проектной площади может быть осуществлена Участником на основании заключенного Сторонами дополнительного соглашения об изменении цены Договора, подлежащего государственной регистрации в органе регистрации прав (Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан).

2.5. Оплата по настоящему Договору производится Участником в полном объеме путем единовременного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав (Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан).

Моментом оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3. Передача Объекта.

3.1. Застройщик обязуется ввести Жилой дом в эксплуатацию и получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию не позднее IV квартала 2017 г.

3.2. Застройщик обязуется передать Участнику объект долевого строительства на основании акта приема-передачи в срок до 31 марта 2018 г. (включительно).

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

3.2.1. В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения Участником условий настоящего Договора срок передачи Объекта может быть перенесен Застройщиком на соответствующее количество дней.

Застройщик вправе не передавать (удерживать) Участнику Объект до момента выполнения Участником денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком, которые должны были быть выполнены к моменту передачи Объекта.

3.3. Передача Объекта Участнику осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема-передачи. К Акту приема-передачи Объекта прилагается инструкция по эксплуатации Объекта, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи.

3.4. Участник долевого строительства, получивший извещение Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня

получения указанного извещения. Извещение Застройщика направляется по почтовому адресу, указанному в реквизитах Участника в гл.14 настоящего Договора.

3.4.1. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 3.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 3.2. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

Обязательства Застройщика в таком случае считаются исполненными надлежащим образом.

3.5. При передаче Объекта Стороны составляют Акт приема-передачи Объекта, в котором отражают состояние Объекта, его соответствие характеристикам.

В случае обнаружения при осмотре Объекта его несоответствия условиям договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, согласованный Сторонами. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник обязан принять Объект в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

3.6. Государственная регистрация права собственности на Объект за Участником осуществляется Участником самостоятельно и за свой счет в установленном законодательством порядке.

4. Гарантии качества Объекта.

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Соответствие Объекта указанным требованиям в том числе подтверждается разрешением на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

4.2. На Объект, за исключением объектов технологического и инженерного оборудования, Застройщиком устанавливается гарантийный срок – 5 (пять) лет, который исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, начинается со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче любого Объекта долевого строительства, расположенного в Жилом доме.

4.3. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока, указанного в п. 4.2 настоящего Договора. 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 или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику 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.

4.4. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) установленных законодательством обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору.

5.1. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору:

- залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору;

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

6. Права и обязанности Застройщика.

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Обеспечить строительство Жилого дома своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями.

6.1.2. Вносить изменения в проектную декларацию в случае изменения сведений о Застройщике и о проекте строительства и опубликовывать внесенные изменения в установленном законодательством порядке.

6.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

6.1.4. Передать Участнику Объект долевого строительства в срок, указанный в пункте 3.2. настоящего Договора.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию Жилого дома, в пределах предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

6.2.2. В случае, предусмотренном подп. 3.4.1. настоящего Договора подписать Акт приема-передачи Объекта в одностороннем порядке.

6.2.3. Реализовывать иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

7. Права и обязанности Участника.

7.1. Участник обязуется:

7.1.1. Уплатить цену Договора в размерах, сроки и порядке, установленные разделом 2 настоящего Договора.

Уплатить Застройщику предусмотренные настоящим договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта.

7.1.2. После подписания настоящего Договора и (или) дополнительных соглашений к нему обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан совместно с Застройщиком с заявлением о государственной регистрации Договора.

Участник осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации Договора и его возможных изменений за свой счет.

В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по договору, оплату за выполнение таких действий осуществляет Участник.

7.1.3. Принять Объект по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

7.1.4. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта нести расходы, связанные с управлением и содержанием общего имущества Жилого дома в установленном порядке, в том числе заключить договор с управляющей компанией, осуществляющей управление многоквартирным домом по основаниям, установленным Жилищным Кодексом РФ, и оплачивать услуги, оказываемые по такому договору. С момента передачи Объекта Участнику Застройщик не несет расходов на управление и эксплуатацию многоквартирного дома в доле, соответствующей доле площади Объекта в общей площади многоквартирного дома. При несогласии Участника заключить договор с выбранной в установленном порядке управляющей компанией Участник должен учитывать, что это не освобождает его от бремени расходов и ответственности за неплатежи.

Бремя содержания (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Объекта переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи Объекта, а в случае необоснованного отказа от подписания либо

уклонения от приемки Объекта – со дня, следующего за днем, указанным в подп.3.4.1. настоящего Договора.

В том случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, Участник обязан компенсировать их в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

7.1.5. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект.

7.1.6. До государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник не вправе проводить какие-либо работы в Объекте, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Объекта. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Участника средства, необходимые для приведения Объекта в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

После оформления права собственности на Объект и в течение всего срока эксплуатации Объекта Участник не имеет права вносить изменения в несущие элементы конструкции Жилого дома.

7.1.7. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику. Заявление об обнаружении недостатков является обязательным порядком урегулирования спорных вопросов, возникающих между Сторонами.

7.1.8. Соблюдать и не нарушать авторские и иные исключительные права на объекты интеллектуальной собственности, выраженные и использованные при создании Объекта долевого строительства и Жилого в том числе, но не ограничиваясь, исключительные права на архитектурно-планировочное решение фасада Жилого дома, иных дизайнерских, колористических и творческих решений. Не допускается без письменного согласия Застройщика вносить изменения в решения прямо или косвенно влияющие на внешний облик (вид) Жилого дома, в частности, изменять, перепланировать, переустраивать, перекрашивать террасы, балконы, окна, изменять цвет стекол, устанавливать (монтировать) кондиционеры и иные климат-системы на внешних стенах Жилого дома и т.п. За несоблюдение требований данного пункта, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 50 000 рублей и обязан привести Объект и (или) иное имущество Жилого дома в первоначальное положение. Кроме того, Участник обязан оплатить штрафы и исполнить предписания, наложенные компетентными органами на Застройщика и (или) управляющую компанию, в случае если нарушение градостроительных, земельных норм, норм о рекламе, благоустройстве и иных нормативных актов прямо или косвенно связано с ненадлежащим исполнением Участником предусмотренных настоящим пунктом обязанностей.

7.2. Участник имеет право:

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

7.2.2. Обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и постановки Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учет.

8. Ответственность сторон.

8.1. Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств в соответствии с настоящим Договором, а в случаях, не урегулированных настоящим Договором, в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока внесения платежа(ей) Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки Банка России в соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 N 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»), действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения предусмотренного пунктом 3.2. Договора срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки Банка России в соответствии с Указанием Банка России от 11.12.2015 N 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»), действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения Застройщиком предусмотренного пунктом 3.2. Договора срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, бездействие или уклонение от совершения действия государственных или муниципальных органов власти, необходимого для строительства и/или ввода Жилого дома в эксплуатацию, а также бездействие организаций, осуществляющих инженерное обеспечение Жилого дома или иными обстоятельствами, вне разумного контроля Сторон, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение сторонами своих обязательств по Договору.

Застройщик не несет ответственность в случае просрочки передачи Объекта, когда это является результатом необоснованного неподписания и/или невыдачи, не по вине Застройщика, государственным или муниципальным органом – Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения - документа, подтверждающего соответствие построенного Объекта техническим условиям; органом государственного строительного надзора - заключением о соответствии Жилого дома требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности Жилого дома приборами учета используемых энергетических ресурсов.

При этом Стороны соглашаются и понимают, что для Застройщика такое неподписание и/или невыдача, при отсутствии вины Застройщика, являются чрезвычайным и непреодолимым обстоятельством.

8.5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, указанных в п.8.4. настоящего Договора, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

8.6. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.

9. Особые условия.

9.1. Правовое положение, состав общего имущества Жилого дома определяется в соответствии с настоящим Договором, проектной документацией, с учетом действующего законодательства Российской Федерации, регулирующего жилищные и гражданские правоотношения.

9.2. Участник путем подписания настоящего Договора подтверждает, что ознакомлен и согласен с проектной документацией, иной информацией о строительстве Жилого дома, в том числе в части расположения, определения и распределения общего имущества Жилого дома (мест общего пользования), жилых помещений и нежилых помещений, не относящихся к общему имуществу Жилого дома, проектной декларацией Жилого дома.

9.3. Участник путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на/на то, что/с:

- правовым положением нежилых (подсобных) помещений цоколя Жилого дома, как имеющих самостоятельное функциональное назначение, отличное от мест общего пользования;
- стояночные места, в совокупности образующие территорию ориентировочной площадью 7 800,0 кв.м., расположенные на земельном участке с кадастровым номером 16:50:220506:39, не входят в состав общего имущества многоквартирного дома, как имеющие самостоятельное функциональное назначение, отличное от мест общего пользования;
- Застройщиком могут быть осуществлены действия по межеванию земельного участка с кадастровым номером 16:50:220506:39 способами, предусмотренными действующим законодательством, в том числе по изменению градостроительного плана земельного участка, в том числе после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию;
- разделение земельного участка и/или выдел из земельного участка с кадастровым номером 16:50:220506:39, участка необходимого для эксплуатации иных объектов (ТП, системы сбора и перекачки канализационных стоков объемом 200 кв. и т.п.), построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта, с передачей такого участка в собственность и/или аренду эксплуатирующим организациям;
- передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов (ТП, БКТП, система сбора и перекачки канализационных стоков объемом 200 кв. м. и т.п.), построенных Застройщиком за счет средств Участника и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома, 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.

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

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

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

- о правовых основаниях строительства Жилого дома (п.1.2. Договора);
- о способах обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору;
- о переходе на Участника бремени содержания Объекта и доли в общем имуществе Объекта.

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

10. Заключение, изменение и расторжение настоящего Договора.

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан), считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

10.2. Застройщик по заявлению Участника обеспечивает техническое сопровождение регистрации настоящего Договора: подготавливает и сдает в орган регистрации прав необходимый комплект документов. Для целей содействия Застройщика в регистрации настоящего Договора Участник вправе за свой счет оформить нотариально удостоверенную доверенность на представление его интересов в регистрирующем органе сотрудниками, указанными Застройщиком.

10.3. Настоящий Договор может быть изменен путем подписания дополнительных соглашений к Договору. Дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в предусмотренном действующим законодательством порядке.

10.4. Настоящий Договор считается измененным в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения в следующих случаях:

- изменения сведений об Объекте в случаях, предусмотренных п.п.1.5.1, 1.5.2 настоящего Договора;
- изменения цены Договора в случае, предусмотренном п. 2.3. настоящего Договора.

10.5. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего уведомления Застройщику в случаях, предусмотренных Федеральным Законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В соответствии с частью 1.2. статьи 9 Федерального Закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Участник не имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует требованиям к Застройщику, предусмотренным вышеуказанным Федеральным законом.

10.7. Участник вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных Федеральным Законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.8. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления соответствующего уведомления Участнику в случаях, предусмотренных Федеральным Законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.9. Возврат уплаченных Участником денежных средств при расторжении Договора производится:

- в случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон – в сроки и в порядке, установленные таким соглашением;

- в случае расторжения настоящего Договора на основании одностороннего отказа от исполнения договора – в сроки и в порядке, установленные статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11. Уступка прав требований по договору.

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

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

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

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

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

11.5. Участник обязуется предоставить Застройщику копию расписки о сдаче документов, относящихся к процедуре уступки прав требований в регистрирующий орган и нотариально заверенную копию договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации.

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

12. Разрешение споров.

12.1. Все споры и разногласия, возникающие в рамках настоящего Договора, разрешаются Сторонами в претензионном порядке. Срок ответа на претензию и срок по истечении которого Сторона может обратиться в суд – 30 (тридцать) календарных дней с момента получения претензии Стороной.

В случае не разрешения спора в претензионном порядке Стороны передают их на рассмотрение суда в соответствии с правилами подведомственности и подсудности, в случае если Участник является юридическим лицом, то спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан.

13. Заключительные положения.

13.1. Настоящий договор составлен и подписан в ____ (____) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для органа регистрации прав (Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан). Все приложения, упомянутые в тексте Договора, составляют его неотъемлемую часть.

13.2. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение №1 – План Объекта.

- Приложение №2 – Перечень отделочных работ.

Настоящий Договор должен читаться как единое целое, и его условия толковаться соответственно. Вышеперечисленные документы должны рассматриваться как взаимодополняющие и взаимопоясняющие, однако в случае возникновения неясностей или противоречий положения Договора всегда будут превалировать над иными документами.

13.3. В случае изменения реквизитов Участника, в том числе смена места жительства либо место нахождения, Участник обязан в десятидневный срок письменно уведомить Застройщика. В случае неисполнения данного требования, Участник несет на себе риск последствий неполучения любой корреспонденции, направленной Застройщиком. Сторонами признается отправка корреспонденции надлежащей, если она направлена по последнему известному месту нахождения или месту жительства

Участника заказным письмом с уведомлением с описью вложения. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника при смене места жительства.

Корреспонденция, в том числе извещение Застройщика, направляемое на основании п. 3.4. настоящего Договора, считается полученной надлежащим образом в день ее доставки, даже если адресат по этому адресу не находится или не проживает, в следующих случаях:

- адресат отказался от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или отправителем;
- несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
- корреспонденция не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
- корреспонденция вручена уполномоченному лицу или представителю адресата;
- имеются доказательства вручения корреспонденции нарочно под расписку или с подписанным уведомлением.

13.4. Настоящим Стороны гарантируют наличие необходимых согласований, разрешений, дееспособности и воли на заключение и исполнение настоящего Договора, в том числе и согласие супругов иных лиц, получение согласование с которыми является обязательным по закону и Договору.

13.5. Настоящим Участник выражает свое согласие на обработку персональных данных в соответствии с законодательством Российской Федерации _____ **(ФИО УЧАСТНИКА)**

14. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО «Рэд Эпл»

Юридический адрес и почтовый адрес:

420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул.

Каюма Насыри, д.3, офис 201

ОГРН 1151690082610

ИНН/КПП 1655338949/165501001

Р/с №40702810900010005162

ООО КБЭР "Банк Казани" г.Казань,

БИК 049205844,

к/счет 30101810100000000844

Участник:

_____, ____ года рождения,

место рождения _____, паспорт серии

№ _____, выдан _____

_____ г., код подразделения _____,

зарегистрирован по адресу _____,

ИНН _____

Почтовый адрес (в том числе для направления извещения): _____

_____/_____/_____ /

_____/_____/_____ /

Приложение № 1 к договору № _____

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от _____ года.

г. Казань, Республика Татарстан

«__» _____ 20__ г.

План _____ (_____) комнатной квартиры, имеющей следующую отделку: стены - штукатурка по кирпичной кладке, потолки – затирка швов перекрытий, полы – шумоизоляция и стяжка – строительный номер _____.

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

Назначение – жилое помещение.

Этаж – .

Секция – .

Общая приведенная оплачиваемая проектная площадь (далее – Общая площадь) – _____ кв.м., в том числе площадь террасы/балкона/лоджии в размере _____ кв.м., рассчитанная с применением понижающего коэффициента – 0,3 (для балконов и террас)/0,5 (для лоджий).

Площадь кухни – _____ кв.м.

Площадь террасы/балкона/лоджии – _____ кв.м., рассчитанная с применением понижающего коэффициента – 0,3 (для балконов и террас)/0,5 (для лоджий).

Площадь совмещенного сан. узла – _____ кв.м.

Площадь ванной – _____ кв.м.

Площадь туалета – _____ кв.м.

Площадь каждой комнаты – _____ кв.м., – _____ кв.м., – _____ кв.м.

План Объекта

Застройщик:
ООО «Рэд Эпл»

Участник:

Представитель по доверенности

_____/_____/_____ /

_____/_____/_____ /

Приложение №2 к договору № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от _____ года.

г. Казань, Республика Татарстан

«__» _____ 20__ г.

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

Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО «Рэд Эпл»

Юридический адрес и почтовый адрес:

420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул.
Каюма Насыри, д.3, офис 201

ОГРН 1151690082610

ИНН/КПП 1655338949/165501001

Р/с №40702810900010005162

ООО КБЭР "Банк Казани" г.Казань,

БИК 049205844,

к/счет 30101810100000000844

Участник:

_____, __ __ __ года рождения,
место рождения _____, паспорт серии

№ _____, выдан _____

_____ г., код подразделения _____,

зарегистрирован по адресу _____,

ИНН _____

**Почтовый адрес (в том числе для направления
извещения):** _____

_____/_____/_____

_____/_____/_____