

ДОГОВОР №
на участие в долевом строительстве Жилого дома

Удмуртская Республика, город Ижевск

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Восток», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Слободской Ирины Анатольевны, действующей на основании Устава, и _____, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», совместно именуемые в тексте настоящего договора «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

1.1.1. **Дом – «Жилой комплекс «Цветочный город». 8-ой этап строительства»** с необходимыми для обслуживания данного дома инженерными сетями и коммуникациями, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке общей площадью 81861 кв.м., с кадастровым номером 18:26:020116:30, расположенном по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, в 230 м на юго-восток от дома № 2 по переулку Выставочному, на основании Разрешения на строительство №18-RU18303000-184-2017 от 12.05.2017. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № 3701 от 08.12.2005 г., регистрационный номер 18-18-01/063/2005-883 от 24.12.2005 г., Смешанного договора купли-продажи объектов незавершенного строительства и передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка (перенайма) от 18.04.2013 г., регистрационный номер 18-18-01/081/2013-527 от 19.07.2013 г., Смешанного договора № 06/07 Л/517/08/13-РС купли-продажи объектов незавершенного строительства и передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка (перенайма) от 29.07.2013 г., регистрационный номер 18-18-01/092/2013-654 от 20.08.2013 г., Договора об уступке права от 31.10.2016 г., регистрационный номер 18:26:020116:30-18/001/2017-1 от 10.05.2017 г.

Дом обладает следующими основными характеристиками:

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность (из них надземных этажей, за исключением технического этажа)	8
Общая площадь дома, кв.м.	8050
Материал наружных стен	кирпич, заливной полистиролбетон
Материал поэтажных перекрытий	монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	менее 6 баллов

1.1.2. **Объект долевого строительства** – помещение, расположенное в Доме и имеющее следующие проектные характеристики:

Назначение	
№ квартиры (строительный)	
Этаж	
Количество комнат, шт.	
Жилая проектная площадь, кв.м.*	
Общая приведенная площадь, кв.м.**	
Площадь комнат, кв.м.	
Количество помещений вспомогательного использования, шт.	
Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м., в том числе	
Площадь коридора, кв.м.	
Площадь санузла, кв.м.	
Площадь кухни, кв.м.	
Площадь балкона/лоджии, кв.м.	

* Жилая проектная площадь - сумма площадей жилых комнат Объекта долевого строительства без помещений вспомогательного использования.

** Общая приведенная площадь – сумма площадей помещений Объекта долевого строительства, которая определяется по размерам, измеряемым по внутренним поверхностям наружных стен, стен лестничных площадок и межквартирных перегородок на уровне пола (без учета плинтусов), включая площадь помещений вспомогательного использования с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5, балкона с коэффициентом 0,3.

Объект долевого строительства по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче **в собственность/общую долевую собственность/общую совместную собственность** Дольщику.

Площади и номер Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после проведения инвентаризации органами государственной технической инвентаризации и учета недвижимого имущества.

Стороны признают, что после завершения строительства многоквартирного дома сумма фактических значений общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии (й) и (или) балконов (с понижающими коэффициентами), определяемых по результатам государственной технической инвентаризации, может отличаться от общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

План Объекта долевого строительства и план этажа являются Приложениями и неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1).

1.1.3. **Застройщик** – юридическое лицо ООО СЗ «Восток», осуществляющее своими и привлеченными силами проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу.

1.1.4. **Дольщик** – _____ осуществляющий долевое финансирование строительства Объекта долевого строительства на условиях, предусмотренных Договором.

1.1.5. **Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. При заключении Договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Законом РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

2.2. При заключении Договора Застройщик гарантирует Дольщику, что все необходимые для исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство или иные документы от соответствующих и уполномоченных на их представление государственных органов Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3. Предмет Договора

3.1. Предметом Договора является долевое участие Дольщика в финансировании строительства Дома в объеме и порядке, установленном в договоре, и принятие по окончании строительства в собственность определенной в договоре доли построенного Дома – Объекта долевого строительства в соответствии с п.п.1.1.2. настоящего Договора, а другая сторона – Застройщик – обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить Дом и все необходимые для обеспечения данного дома инженерные сети и коммуникации, и после получения акта сдачи Дома в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства в соответствии с п.п.1.1.2. настоящего Договора в этом Доме – Дольщику.

3.2. Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для его ввода в установленном законодательством порядке в эксплуатацию;

- сдать дом в эксплуатацию **во 2 квартале 2024 года**;

- передать в собственность Дольщику Объект долевого строительства на условиях настоящего Договора.

4. Цена Договора и порядок расчетов между Сторонами

4.1. Цена договора составляет _____ (_____) рублей **00 копеек**.

Под ценой Договора понимается сумма денежных средств на возмещение затрат на

строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, а также сумма экономии средств (в случае ее образования) при строительстве Дома, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Дольщику не возвращается.

Подписание Сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства подтверждает в том числе, но не ограничивается, оказание услуг Застройщиком при строительстве дома.

Дольщик не вправе вносить денежные средства по договору участия в долевом строительстве до момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по УР.

4.2. По завершении строительства органы технической инвентаризации определяют общую и жилую площади Объекта долевого строительства согласно действующему законодательству РФ.

4.3. При расхождении фактической площади Объекта долевого строительства по результатам государственной технической инвентаризации (общая площадь квартиры, указанная в техническом паспорте плюс площадь лоджий с коэффициентом 0,5 и балконов с коэффициентом 0,3) с общей приведенной площадью квартиры, указанной в пункте 1.1.2, Стороны производят перерасчет цены Договора пропорционально изменению площади.

4.4. Сумма к доплате оплачивается Дольщиком в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения, (письма, отправленные по почте, считаются полученными на шестой день со дня их отправки), но в любом случае до подписания Акта приема-передачи Объекта. В случае неуплаты Дольщиком указанных средств в назначенный срок Застройщик вправе расторгнуть (отказаться от исполнения в одностороннем внесудебном порядке) настоящий Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Сумма переплаты оплачивается Застройщиком на основании письменного заявления Дольщика в течение 45 (сорока пяти) рабочих дней с момента получения такого заявления.

4.5. Стороны пришли к соглашению, что ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты / переплаты проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

4.6. 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» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему договору участия в долевом строительстве (далее – Договор участия в строительстве) счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).

Оплата по настоящему Договору осуществляется в следующем порядке:

Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора до ввода в эксплуатацию Объекта на специальный счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (публичное акционерное общество) (Банк ВТБ (ПАО)), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810145250000411, ИНН 7702070139, БИК 044525411, адрес электронной почты Schet_escrow@vtb.ru, телефон: 8-800-100-24-24 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Депонент: ФИО _____ Паспортные данные _____ Дата рождения (иные реквизиты, идентифицирующие клиента)

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Восток», адрес: 462077, УР, г. Ижевск, ул. Удмуртская, 145 а, офис 406, ОГРН 1151841005018, ИНН 1841051781.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 коп.

Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: в соответствии с п. 4.7. настоящего договора.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего Договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Счет Застройщика (Бенефициара), на который должна быть перечислена депонированная сумма: **40702810004240005647** в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва, корр. счет № 30101810145250000411, БИК 044525411.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

Депонируемая сумма перечисляется не позднее десяти рабочих дней после предоставления ЗАСТРОЙЩИКОМ Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного ЗАСТРОЙЩИКОМ и Эскроу-агентом, следующих документов:

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом ЗАСТРОЙЩИКУ либо направляется на оплату обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по кредитному договору, заключенному между ЗАСТРОЙЩИКОМ и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение ЗАСТРОЙЩИКА Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет ЗАСТРОЙЩИКА, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства ЗАСТРОЙЩИКУ, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта) и на условиях следующих документов составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);

- Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу.

Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Акцептанту Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

Предоставляя Акцептанту Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий;

Предоставление Депонентом Акцептанту Договора участия в долевом строительстве оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон;
- расторжение договора участия в долевом строительстве в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Счет Депонента, на который должна быть перечислена депонированная сумма:

_____. Наименование кредитной организации: _____, БИК _____, к/с _____.

Все расходы, связанные с открытием и обслуживанием указанного счета эскроу, Дольщик несет за свой счет.

4.7. Оплата производится Дольщиком с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

- за счет собственных средств в размере _____ – не позднее 14 (Четырнадцати) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Обеспечить строительно-монтажные работы и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п.3.2. настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению - на строительство Дома.

5.1.3. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Дольщику Квартиру в следующей степени готовности: **отделка** _____ (Приложение № 2).

В соответствии с проектом в Доме дополнительно будут выполнены следующие инженерные коммуникации пассажирский лифт, диспетчеризация лифта.

5.1.4. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока по Акту приема-передачи.

Акт приема-передачи квартиры подписывается Застройщиком и Дольщиком или их представителями, действующими на основании доверенностей.

Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства в срок **не позднее 30 сентября 2024 г.** включительно.

5.1.5. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, лифтов, лифтовых холлов, а также инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

5.1.6. Не позднее 10 рабочих дней с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, Застройщик передает полученное разрешение в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав по недвижимости, для государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства.

5.1.7. Обеспечить сохранность каждого Объекта долевого строительства до передачи его по акту Дольщику.

5.1.8. После сдачи Дома в эксплуатацию до момента заключения Дольщиком договора на обслуживание Объекта долевого строительства с Товариществом Собственников Жилья (ТСЖ) или иной управляющей организацией заключить договор с эксплуатирующей службой.

5.1.9. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в п. 3.2 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Дольщика сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока.

5.1.10. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

5.1.11. Произвести государственную регистрацию настоящего договора в соответствии с действующим законодательством, в том числе в электронном виде, через услугу «on-line регистрация», включающую в себя:

- оформление усиленной квалифицированной электронной подписи (далее - УКЭП) для Дольщика,
- направление пакета документов в электронном виде на государственную регистрацию через автоматизированную систему, которая представляет собой информационный ресурс в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в соответствующие территориальные органы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

5.1.12. Застройщик имеет право на образование новых земельных участков в результате

раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличения площади), формирование части (-ей) земельного участка, занятого строящимся Домом, изменение сведений в отношении вновь образованных земельных участков и земельного участка, занятого строящимся Домом, в том числе изменение вида разрешенного использования земельного участка, и учет таких изменений в Едином государственном реестре недвижимости, иные необходимые действия в отношении земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, по усмотрению Застройщика, в соответствии с действующим законодательством, на оформление и государственную регистрацию права собственности и/или права аренды (субаренды) на вновь образованные земельные участки и земельный участок, занятый строящимся Домом, на прекращение ипотеки в пользу Дольщика на вновь образованные земельные участки, на разработку (корректировку) документации по планировке территории (проект планировки и (или) проект межевания), включающей в себя земельный участок, занятый строящимся Домом. Изменения с земельным участком, указанные в настоящем пункте, не влекут обязанности Застройщика заключить дополнительное соглашение с Дольщиком, дополнительного письменного согласия Дольщика не требуется. Уведомление Дольщика об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации и на сайте Застройщика.

5.1.13. Застройщик имеет право вносить в проектную документацию Дома изменения, касающиеся основных характеристик Дома, в том числе связанные с изменением этажности до 8 этажей, в порядке, установленном действующим законодательством. Сведения об изменениях, внесенных в проектную документацию Дома, Застройщик отражает в проектной декларации в соответствии с действующим законодательством, персональное уведомление при этом Дольщику не направляется.

5.2. Права и обязанности Дольщика:

5.2.1. Дольщик обязан в течение 10 дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства приступить к их принятию. Уведомление считается полученным Дольщиком:

- а) в случае получения его лично под расписку - в день вручения уведомления;
- б) в случае получения Застройщиком документа оператора почтовой связи о вручении уведомления - в день вручения уведомления;
- в) в случае возврата заказного письма в связи с отказом Дольщика от его получения - в день проставления отметки об отказе от получения уведомления;
- г) в случае возврата заказного письма в связи с отсутствием Дольщика по указанному в договоре почтовому адресу - в день проставления отметки об отсутствии Дольщика по указанному адресу;
- д) в случае возврата уведомления по истечении срока хранения - в дату истечения срока хранения, указанную оператором почтовой связи.

5.2.1.1. В случае неявки Дольщика для приемки Объекта долевого строительства в указанный в уведомлении срок без предварительного письменного согласования с Застройщиком или отказа принять Объект долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства, при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.1.2. В случае непринятия (уклонения от принятия) Дольщиком Объекта долевого строительства по истечении 10 дней с момента, когда уведомление считается полученным согласно пункту 5.2.1 настоящего договора, бремя содержания признается перешедшим к Дольщику.

5.2.2. После подписания акта приема-передачи квартир в пользование Дольщику последний самостоятельно несет расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией квартиры и долей в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

Дольщик обязуется выплачивать Застройщику денежные средства (Платеж) для осуществления Застройщиком надлежащих расчетов с эксплуатирующими и энергоснабжающими организациями по Квартирам и доле в праве общей собственности на общее имущество Дома.

Размер причитающегося с Дольщика Платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется расчетным путем исходя из фактических затрат на потребленные коммунальные услуги и размера платы за содержание общего имущества в Доме.

Вышеуказанный Платеж начисляется Застройщиком и подлежит уплате Дольщиком с даты подписания акта приема-передачи Квартир до даты заключения Дольщиком договора на обслуживание Квартир с управляющей организацией по результатам выбора одного из способа управления многоквартирным домом.

Срок Платежа – 5 (пять) банковских дней с даты выставления соответствующего счета.

5.2.3. Произвести государственную регистрацию настоящего договора в соответствии с действующим законодательством в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

5.2.4. В случае передачи Объектов долевого строительства в пользование до регистрации права собственности на них Дольщик обязуется:

- не производить изменение планировки Объекта долевого строительства, в т.ч. снос и установку перегородок, переустройство коммуникаций, установку решеток и металлических дверей, остекление и т.д. без письменного согласования с Застройщиком,

- не проводить электромонтажные работы без письменного согласования с Застройщиком и инспекцией энергетического надзора и пр.

При передаче Объекта долевого строительства в пользование Дольщику до регистрации права собственности на него Дольщик в случае аварий внутренних сетей по его вине обязан принимать все необходимые меры по ликвидации аварий и устранению их последствий, и возмещению ущерба за свой счет.

5.2.5. Дольщик вправе получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

5.2.6. Дольщик после исполнения обязанности по уплате Цены Договора имеет право при условии письменного уведомления и согласования с Застройщиком уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Соглашение о передаче прав и обязанностей Дольщика по Договору подлежит государственной регистрации и имеет юридическую силу от даты такой государственной регистрации.

5.2.7. Подписанием настоящего договора Дольщик дает свое согласие:

- на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличения площади), формирование части (-ей) земельного участка, занятого строящимся Домом, изменение сведений в отношении вновь образованных земельных участков и земельного участка, занятого строящимся Домом, в том числе изменение вида разрешенного использования земельного участка, и учет таких изменений в Едином государственном реестре недвижимости, иные необходимые действия в отношении земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, по усмотрению Застройщика, в соответствии с действующим законодательством;

- на оформление и государственную регистрацию права собственности и/или права аренды (субаренды) на вновь образованные земельные участки и земельный участок, занятый строящимся Домом;

- на прекращение ипотеки в пользу Дольщика на вновь образованные земельные участки;

- на залог юридическому лицу, осуществляющему кредитование (финансирование) в целях строительства Дома, права собственности и/или права аренды (субаренды) на земельный участок;

- на получение арендатором земельного участка разрешения на строительство и строительство объектов, в том числе многоквартирных жилых домов, на земельном участке;

- на разработку (корректировку) документации по планировке территории (проект планировки и (или) проект межевания), включающей в себя земельный участок, занятый строящимся Домом.

5.2.8. Дольщик уведомлен о том, что земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, предоставлен для строительства нескольких многоквартирных жилых домов.

5.2.9. Подписанием настоящего договора Дольщик дает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию Застройщика, касающихся основных характеристик Дома.

6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества

6.1 Качество Объектов долевого строительства, которые будут переданы Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 лет с момента передачи Объекта долевого строительства от Застройщика Дольщику по акту приема-передачи. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 года.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или их частей, нарушения требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами (Приложение № 3).

6.4. Площади Объекта долевого строительства на стадии проектирования и по завершении строительства определяются в соответствии с различными методиками (инструкциями, правилами)

согласно действующему законодательству.

6.5. Изменение фактической площади Объекта долевого строительства в пределах 5 % по результатам государственной технической инвентаризации (общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в техническом паспорте плюс площадь лоджий с коэффициентом 0,5 и балконов с коэффициентом 0,3) с общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.1.2, не является недостатком и/или ухудшением качества Объекта.

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, сдачи Дома в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности Дольщиком на Объект долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

Прекращение настоящего договора согласно настоящему пункту не влечет за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п.п.6.2. настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

7.3. При наступлении оснований для возврата Дольщику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Дольщику в соответствии с условиями договора счета эскроу.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Порядок и способы обеспечения обязательств Застройщика по настоящему договору определяются соответствующими нормами федерального законодательства.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, происшедшие не по вине Застройщика и привлеченных к строительству лиц, забастовки, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

10. Заключительные положения

10.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будут считаться конфиденциальной и не подлежат разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.2. Стороны установили, что в случае проведения государственной регистрации Договора в электронном виде, с использованием услуги «on-line регистрация», п.5.1.11. настоящего Договора, договор будет подписан Сторонами в электронном виде, с применением усиленной квалифицированной электронной подписи с обеих сторон. По требованию Дольщика, после осуществления государственной регистрации настоящего Договора в территориальных органах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике, экземпляр оригинала договора, заверенный печатью и подписью руководителя Застройщика, с электронной отметкой о госрегистрации, выдается на руки Дольщику.

10.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга письменно, в 3-х дневный срок с момента изменения реквизитов. В случае нарушения Стороной данного обязательства, исполнение обязательства другой Стороной, осуществленное в соответствии с информацией, указанной в Договоре, является надлежащим.

10.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Стороны установили обязательный претензионный порядок разрешения споров. В

рамках соблюдения такого порядка Дольщик обязан передать Застройщику обоснованную претензию со ссылкой на нарушенные условия Договора и нормы закона. Ответ на претензию должен быть дан Застройщиком в тридцатидневный срок, если иное не установлено соглашением Сторон.

10.7. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

10.8. Настоящим Дольщик дает свое согласие на обработку персональных данных, в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", в связи с чем Застройщик имеет право на предоставление информации, содержащей персональные данные Дольщика третьим лицам по официальному запросу и только в установленных случаях.

10.9. Наименование статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

10.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Дольщику.

10.11. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

10.12. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик	Дольщик
<p>ООО СЗ «Восток» 462077, УР, г. Ижевск, ул. Удмуртская, 145 а, офис 406 ОГРН 1151841005018; ИНН/КПП 1841051781/184101001 р/с № 40702810004240005647 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва корр. счет № 30101810145250000411, БИК 044525411</p> <p>Директор _____ /И.А. Слободская /</p>	