

**Договор №**  
**участия в долевом строительстве.**

, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице , с одной стороны, и , с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее-Договор) о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве одна сторона (Застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) (далее по тексту - многоквартирный дом), расположенный по строительному адресу и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а другая сторона (Участник/Участники долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Строительство многоквартирного дома ведется Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером: . В период строительства государственный кадастровый номер, площадь участка могут быть изменены в связи с преобразованием земельного участка (разделение, выделение, объединение и иные формы).

1.2. Объектом долевого строительства является: . Номер помещения, указанный в настоящем пункте, является условным и уточняется после составления технического плана на многоквартирный дом, получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и присвоения ему почтового адреса.

\* под планируемой общей площадью Объекта долевого строительства стороны понимают сумму площадей всех жилых комнат, площадей помещений вспомогательного характера и площади балкона/лоджии/террасы, все вместе указанные в приложении № 1 к настоящему договору. Под фактической общей площадью стороны понимают сумму площадей всех жилых комнат, площадей помещений вспомогательного характера и площади балкона/лоджии/террасы/веранды, указанные в документах, необходимых для постановки объекта долевого строительства на кадастровый учет (технический план, кадастровый паспорт), акте приема - передачи, одностороннего акта - передачи / иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Основные характеристики (определение) объекта долевого строительства, его месторасположение на этаже и иные сведения определены сторонами в Приложении № 1 настоящему договору. Информация, содержащаяся в указанном приложении, соответствует проектной документации в редакции действующей на момент подписания настоящего договора.

1.3. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства получил полную информацию о проекте строительства многоквартирного дома, объекта долевого строительства и о Застройщике (информация, содержащаяся в проектной декларации, проектной документации, плане создаваемого объекта, разрешении на строительство, правоустанавливающих документах на земельный участок/участки, учредительных документах Застройщика и др.). Участнику долевого строительства понятно содержание данных документов. По письменному заявлению Участника Застройщик обязан предоставить информацию в порядке и форме, установленного частью 2 статьи 20 и частью 2 статьи 21 Федерального Закона от 30 декабря 2004 года № 214 -ФЗ " Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Условия настоящего Договора соответствуют информации, включенной в проектную декларацию, на момент его заключения.

1.4. Застройщик вправе самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему договору, в том числе привлекать третьих лиц (технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчиков, иных лиц) для выполнения работ по строительству (созданию) многоквартирного дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе связанные с привлечением денежных средств (кредитный договор, договор целевого займа) для строительства (создания) многоквартирного дома, установленные действующим законодательством РФ.

1.5. Застройщик вправе вносить изменения в проектную и рабочую документацию на многоквартирный дом, при этом не допуская существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади (площади) помещения, являющегося объектом долевого строительства, в размере не более пяти процентов от указанной площади.

1.6. Застройщик вправе вводить очередность (устанавливать этапы) строительства с условием обеспечения соблюдения сроков строительства и передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

## 2. Цена договора, сроки и порядок её оплаты.

2.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства составляет

. Цена договора определена сторонами как единый инвестиционный платеж за объект долевого строительства в целом, без применения формулы (стоимость одного метра квадратного на проектную площадь объекта не принимается в расчет).

Указанная сумма включает, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в том числе:

- сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и многоквартирного дома, в котором расположен объект долевого строительства, в соответствии с проектом строительства многоквартирного дома;
- сумму денежных средств на вознаграждение (услуг) Застройщика. При этом оплата услуг Застройщика признается выручкой в момент поступления денежных средств на расчетный счет (специальный счет в уполномоченном банке), подписания сторонами Договора, соглашения о зачете встречных требований/иного документа, подтверждающими признание Застройщиком факта оплаты (основание: статья 249 НК РФ, пункт 12 ПБУ 9/99). Порядок определения размера оплаты услуг Застройщика определяется внутренними документами Застройщика и относится к его коммерческой тайне.
- сумму экономии средств (в случае её образования) при строительстве многоквартирного дома, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику не возвращается;
- сумму денежных средств, израсходованных на выполнение отделки, если её параметры будут определены Сторонами настоящим Договором.

Предварительный размер вознаграждения Застройщика определяется по результатам отчётного периода (месяца, квартала). Окончательный размер вознаграждения и экономия средств Застройщика определяется после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и подписания Сторонами Акта приема-передачи объектов долевого строительства.

Застройщик не имеет права использовать поступившие от Участника долевого строительства денежные средства в иных целях, кроме указанных в Федеральном законе от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» до момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Подписание Сторонами Акта приёма-передачи объекта долевого строительства подтверждает в том числе, но не ограничивает, полное оказание услуг Застройщиком при строительстве многоквартирного дома, а также целевое использование денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

2.3. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства в безналичном порядке путем внесения платежей в российских рублях на специальный счёт Застройщика, указанный в разделе 11 настоящего Договора, в порядке и в сроки, установленные Приложением № 2 к настоящему договору.

За нарушение сроков внесения любого из платежей, установленных Приложением №2 к Договору, Участник уплачивает Застройщику, по требованию последнего, неустойку (пени) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (пени) не освобождает Участника от выполнения обязательств по оплате Цены Договора и процентов за отсрочку платежа, а также иных обязательств по настоящему Договору

2.4. Обязательство Участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненным в момент зачисления денежных средств на специальный счет Застройщика.

2.5. Цена договора считается неизменной, за исключением случаев, предусмотренного пунктом 2.6. настоящего Договора.

2.6. Цена договора может быть изменена в случае:

2.6.1. Участник долевого строительства заявил в письменной форме об изменении перечня отделочных работ, установке дополнительного инженерно- технологического оборудования и Застройщик дал свое согласие. Такое заявление Участник имеет право сделать не позднее, чем за 3 (три) календарных месяца до даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию, установленный абзацем два пункта 3.1. настоящего договора.

2.6.2. Участник долевого строительства заявил в письменной форме об осуществлении перепланировки объекта долевого строительства и Застройщик дал свое согласие. Такое заявление Участник имеет право сделать не позднее, чем за 9 (девять) календарных месяцев до даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию, установленный абзацем два пункта 3.1. настоящего договора.

2.6.3. Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства отличается от планируемой общей площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего договора. В указанном случае Стороны производят перерасчет цены Договора пропорционально изменению площади Объекта долевого строительства с подписанием Акта взаиморасчетов.

Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, проводимых лицом/организацией, имеющей соответствующее разрешение на проведение таких работ (далее БТИ). Результаты обмеров берутся сторонами из документов, необходимых для постановки Объекта долевого участия на кадастровый учет (документ, установленный законодательством и отражающий площади объекта долевого строительства) без учета понижающего коэффициента (с коэффициентом 1) для балконов/лоджий/terraces.

Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства, определенная по данным БТИ (площадь балконов, лоджий, веранд и terraces применяется без понижающих коэффициентов понижения в связи с применением порядка определения Цены договора как инвестиционный платеж), будет меньше или больше планируемой общей площади, указанной в пункте 1.2. настоящего договора, то соответственно:

Застройщик возвращает Участнику излишне перечисленные денежные средства, уплаченные в качестве Цены договора, за разницей между фактической общей площадью и планируемой общей площадью, установленной пунктом 1.2. настоящего договора, либо Участник долевого строительства производит дополнительное перечисление Застройщику целевых денежных средств, за разницей между фактической общей площадью и планируемой общей площадью, установленной пунктом 1.2. настоящего договора.

Доплата либо возврат денежных средств производится на основании подписываемого между Сторонами документа об окончании взаиморасчетов (акт о взаиморасчетах, оформляемый Застройщиком на основании технического плана, оформленного БТИ), о необходимости подписания которого Застройщик уведомляет Участника. В указанном документе, в том числе, указывается срок исполнения обязательств по доплате либо возврату денежных средств (срок исполнения обязательств по доплате либо возврату денежных средств не может превышать 60 (Шестьдесят) дней с момента подписания Сторонами документа об окончании взаиморасчетов (акт о взаиморасчетах).

По такому документу об окончании взаиморасчетов (акт о взаиморасчетах) Цена Договора подлежит изменению на сумму, определяемую как разница между фактической общей площадью объекта долевого строительства (включая площадь балкона/лоджии/terraces/веранды без соответствующего понижающего коэффициента) и планируемой общей площади Объекта долевого строительства (включая площадь балкона/лоджии/terraces/веранды без понижающего коэффициента), указанной в пункте 1.2. настоящего договора.

Стороны определили, что не является основанием для заключения Сторонами Акта взаиморасчетов случаи, когда разница в размерах площадей связана с разными методами учета площадей балкона/лоджии/terraces/веранды (применение понижающих коэффициентов).

Условия настоящего пункта Договора не распространяют свое действие на случаи, когда разница между фактической общей площадью Объекта долевого строительства (по данным БТИ) и планируемой общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, располагаются в пределах 5 (пяти) процентов от планируемой общей площади Объекта. Стороны признают, что поскольку дом является сложным объектом капитального строительства, то разница между фактической общей площадью и планируемой общей площадью, установленной в пункте 1.2. настоящего Договора, в пределах 5 (пяти) процентов (включительно), рассчитанные от планируемой площади Объекта долевого строительства, установленной в пункте 1.2. настоящего договора является допустимой и, соответственно, в данных случаях, оснований для перерасчета Цены договора не имеется.

2.7. Стороны определили, что не является основанием для расторжения настоящего договора изменение общей площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от указанной площади.

2.8. В случае, установленном пунктом 2.6.1 и 2.6.2., Застройщик составляет смету работ и направляет её Участнику долевого строительства. После утверждения сметы обеими сторонами, стороны подписывают Дополнительное соглашение к настоящему договору с указанием срока осуществления работ и новой цены договора

2.9. Расходы по оплате подготовки документов, необходимых для кадастрового учета, постановке на кадастровый и регистрационный учет многоквартирного дома в целом относятся на Застройщика. Расходы по оплате подготовки документов, необходимых для кадастрового учета (в том числе изготовление технического плана помещения), постановке на кадастровый и регистрационный учет объекта долевого строительства относятся на Участника долевого строительства.

### **3. Сроки передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства**

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства по акту приёма-передачи в течение месяцев с момента получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, но не ранее оплаты Участником долевого строительства всех платежей, установленных настоящим Договором.

Срок получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома .

Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Участнику долевого строительства объекта долевого строительства досрочно, при условии соблюдения порядка, установленного в разделе 4 настоящего Договора, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.2. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома 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, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

### **4. Сдача и приемка объекта долевого строительства**

4.1. Объект долевого строительства по настоящему Договору передается Участнику долевого строительства Застройщиком в состоянии, определенном в Приложении № 1 к настоящему Договору. Если в Приложении № 1 какой-либо вид работ или оборудование в отношении объекта долевого строительства, не указано, оно выполнению (установке) не подлежит.

Выполняемые работы и устанавливаемое оборудование должно соответствовать требованиям технических регламентов, действующих на момент осуществления работ.

4.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи объекта долевого строительства, указанного в пункте 3.1 настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

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

4.4. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами Акту приема – передачи объекта долевого строительства или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В Акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, указываются основные характеристики помещения, являющегося объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

К Акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.5. Передача Застройщиком объекта долевого строительства осуществляется после исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора.

4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок, предусмотренный частью 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить и подписать односторонний акт приёма-передачи объекта долевого строительства.

4.7. Под уклонением Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства стороны понимают несвоевременное исполнение Участником обязательства по оплате цены договора, неполучение / отказ от получения Участником почтовых отправлений, направленных Застройщиком по адресу, указанному в настоящем договоре, неявка на прием объекта долевого строительства в сроки, установленные настоящим Договором или оговоренные сторонами иным способом, направление Участником на приемку объекта долевого строительства лиц, не имеющих соответствующей доверенности от Участника долевого строительства, иные действия, свидетельствующие о неисполнении Участником обязанности по приемке объекта долевого строительства.

4.8. Односторонний акт приёма-передачи объекта долевого строительства может быть составлен только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе/неполучении Участником долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

В указанном случае односторонний Акт и прилагаемая к нему Инструкция по эксплуатации направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с уведомлением и описью вложенной корреспонденции.

4.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства, а также иные риски, бремя содержания, эксплуатации и обслуживания, расходы на коммунальные услуги и т.п., связанные с объектом долевого строительства, признаются перешедшими к Участнику долевого строительства с даты подписания Сторонами Акта приёма-передачи либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта согласно пункта 4.8 настоящего Договора.

4.10. Участник долевого строительства обязуется заключить договор с Управляющей компанией в ЖКХ, которая будет осуществлять обслуживание и эксплуатацию многоквартирного дома, в течение 2 (двух) месяцев с момента получения извещения, указанного в пункте 4.2 настоящего договора, но не позднее 10 календарных дней с даты подписания сторонами Акта приема – передачи объекта долевого строительства (получения Участником одностороннего Акта приема - передачи).

4.11. Участник обязуется:

4.11.1. Не производить никаких перепланировок и переоборудования в Объекте долевого строительства до государственной регистрации права собственности Участником на него, за исключением случаев, установленных в пункте 2.6.2 настоящего договора.

4.11.2. В связи с проектировочными особенностями многоквартирного дома, Участник не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией/переустройством фасада, наружных ограждающих несущих и ненесущих конструкций Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений многоквартирного дома, контролирующими службами, обслуживающей/управляющей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## **5. Государственная регистрация договора и права собственности на объект долевого строительства**

5.1. Договор (его заключение, изменение, расторжение), уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором расположен объект долевого строительства, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством.

5.3. Застройщик и Участник долевого строительства осуществляют все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора.

5.4. Застройщик обязан представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, документы, имеющиеся у Застройщика, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

5.5. Участник долевого строительства обязуется за свой счет оплатить расходы по государственной регистрации настоящего Договора, уступки прав и обязанностей Участника долевого строительства по настоящему договору иному лицу, а также самостоятельно за свой счет осуществить постановку объекта долевого строительства на кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства. В случае внесения изменений в Договор по инициативе Участника долевого строительства (изменение данных, необходимых для исполнения Договора; иное) Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы, связанные с государственной регистрацией соответствующих изменений. Участник долевого строительства обязуется за свой счет оплатить расходы по подготовке технического плана и кадастрового паспорта на объект долевого строительства либо, если указанные расходы понесены Застройщиком, возместить указанные расходы по требованию Застройщика.

5.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади (площади) приобретаемого Участником долевого строительства объекта долевого строительства относительно площади многоквартирного дома, в котором расположен объект долевого строительства.

## **6. Гарантии качества**

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. 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 первого акта приема передачи любого из объектов долевого строительства по многоквартирному дому, но не ранее даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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 акта приема передачи любого из объектов долевого строительства по многоквартирному дому, но не ранее даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Гарантийные сроки в отношении иных элементов объекта капитального строительства, устанавливаются приложением № 3 к настоящему договору.

Гарантийный срок на отделку объекта долевого строительства и дополнительное оборудование, указанное сторонами в Приложении № 1 указано в Приложении № 3 к настоящему договору.

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. 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.

6.5. Подписав настоящий договор, Участник подтверждает, что он уведомлен о том, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, отделочных материалов, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки в соответствии с ч.2 ст.6 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». Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.3. 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 в соответствии с ч.6 ст.5 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». Уплата неустойки (пени) не освобождает Участника долевого строительства от выполнения обязательств по оплате цены договора, а также иных обязательств по настоящему Договору.

7.4. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящего Договора, Застройщик уплачивает гражданину - Участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

7.5. Любые споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора, Стороны решают путем переговоров. Обязателен претензионный порядок разрешения споров. Срок рассмотрения претензии- 10 (Десять) календарных дней с даты её получения.

## **8. Способы обеспечения Обязательств Застройщика по настоящему Договору**

8.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается следующими способами:

8.1.1. С момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом, в порядке, предусмотренном статьей 13 Федерального закона 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».

8.1.2. Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взнос) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

## 9. Срок действия Договора, изменение и расторжение Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

9.2. Настоящий Договор может быть изменён или расторгнут по соглашению Сторон. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон денежные средства, фактически поступившие от Участника долевого строительства в уплату цены договора, указанной в п.2.1. настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства в сроки установленные соглашением о расторжении договора. Любые дополнительные соглашения к Договору, в том числе соглашение о расторжении договора подлежат государственной регистрации в порядке, установленном для Договора. Оплата государственной пошлины ложится на сторону, выступившей инициатором заключения соглашения.

9.3. В случаях, предусмотренных законодательством, стороны имеют право на расторжение Договора в одностороннем порядке по основаниям, установленным 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», иным основаниям, установленным законодательством Российской Федерации.

9.4. В случае отказа от исполнения Договора, расторжения настоящего Договора, а также при прочих обстоятельствах, при условии, что такой отказ от Договора либо расторжение Договора произошло по вине Участника (неисполнение /ненадлежащее исполнение Участником своих обязательств по Договору) последний обязан возместить Застройщику расходы, связанные с исполнением настоящего Договора (включая, но не ограничивая: расходы связанные со страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по настоящему Договору, государственная пошлина за регистрацию договора, прочие расходы, понесенные с целью заключения настоящего Договора), в сумме равной фактически понесенным расходам Застройщика, но не менее 3 (трех) процентов от Цены договора.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.

9.5. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями обеих Сторон. Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор, в том числе связанные с изменением параметров Объекта долевого строительства, а также по обоснованному и соответствующему действующему законодательству требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 10. Другие условия

10.1. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего Договора, стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

10.2. Участник долевого строительства, подписав настоящий Договор, дает согласие Застройщику на:

10.2.1. в период до момента государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на первый объект долевого строительства в Объекте, указанном в пункте 1.1 настоящего договора, завершённый строительством, на образование, преобразование, постановку на государственный кадастровый учет земельного участка, учет изменений земельного участка (раздел, выдел, объединение, перераспределение), занятого строящимся многоквартирным домом, заключение договора аренды (субаренды), дополнительных соглашений к договору аренды, договора уступки права аренды частично или полностью, отказа от права аренды полностью или частично, на заключение Застройщиком договора купли - продажи указанного земельного участка в целях приобретения его в собственность в отношении сформированного земельного участка (или его части), в целях дальнейшего формирования и передачи в общедолевою собственность собственникам (Участникам долевого строительства) земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства, и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома;

10.2.2. передачу в залог права собственности (аренды, субаренды) на земельный участок и объекта долевого строительства юридическому лицу, осуществляющему кредитование (финансирование) в целях строительства многоквартирных домов, расположенных на указанном земельном участке ; При этом возникший на основании договора с банком залог права собственности (аренды, субаренды) на земельный участок, Объект прекращается с момента передачи всех объектов долевого строительства в многоквартирном доме, построенных на данном земельном участке, Участникам долевого строительства;

10.2.3. прекращение ипотеки в пользу Участника долевого строительства на образовавшиеся в случаях, указанных в пункте 10.2.2 земельные участки ( при условии установленной пунктом 1 статьи 13 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" в пользу Участника долевого строительства ипотеки права собственности или права аренды участка, предназначенного для строительства многоквартирного дома, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, на который у Участника долевого строительства возникает право собственности;

10.2.4. ;

10.2.5. хранение и обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных», а также иной информации личного характера, предоставленной в связи с настоящим Договором. Данное согласие действует с момента подписания, настоящего Договора и в течение 5 (Пяти) лет с даты передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приёма-передачи;

10.2.6. замену Застройщика (передача прав и обязанностей Застройщика по Договору долевого строительства иному Застройщику) по договору уступки прав и обязанностей;

10.2.7. Застройщик может направлять, в т.ч. по запросу Участника, информацию, документы в электронном виде ( в т.ч. кассовые чеки) на электронный адрес участника: .

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, с письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приёма-передачи.

10.4. В случае изменения реквизитов и адреса Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней уведомить об этом Застройщика.

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

10.6. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

**Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:**

Приложение № 1: «Основное характеристики (определение), подлежащего передаче объекта долевого строительства»

Приложение № 2: «Цена договора, сроки и размеры платежей»

Приложение № 3: «Гарантийные обязательства Застройщика»

Приложение № 4: «Согласие на обработку и хранение персональных данных».

**11. Реквизиты и подписи сторон.**

Юридический адрес:

ИНН КПП

р/с

БИК

к/с

---



**Основные характеристики (определение), подлежащего передаче объекта долевого строительства**

**1. Строительный адрес объекта капитального строительства в котором расположен объект долевого строительства:**

**2. Сведения о многоквартирном доме в соответствии с проектной документацией:**

2.1. вид:

2.2. назначение :

2.3. этажность:

2.4. общая площадь многоквартирного дома: кв.м.

**3. Сведения о материалах:**

3.1. наружные стены многоквартирного дома:

3.2. поэтажные перекрытия многоквартирного дома:

**4. Сведения о классе энергоэффективности многоквартирного дома:**

**5. Сведения о сейсмостойкости многоквартирного дома:**

**6. Назначение объекта долевого строительства:**

**7. Этаж, на котором расположен такой объект долевого строительства:**

**8.**

**9. Объект долевого строительства должен содержать в себе:**

**10. План объекта долевого строительства**

отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, а также Местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного дома:

**Подписи сторон**

**Застройщик:**

Юридический адрес:

ИНН КПП

р/с

БИК

к/с

---

**Цена договора, сроки и размеры платежей**

Цена договора:

Сроки оплаты:

- сумма первоначального взноса в размере оплачивается в течение 3 (Трех) календарных дней со дня, следующего за днем регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;
- оставшаяся часть суммы в размере оплачивается до

Сумма по договору, руб.		
Первоначальный взнос, руб.		
Остаток, руб.		
Ежемесячные платежи до	остаток, руб.	платеж, руб.

**Реквизиты и подписи сторон**

Юридический адрес:

ИНН КПП

р/с

БИК

к/с

\_\_\_\_\_

### Гарантийные обязательства Застройщика в отношении объекта долевого строительства.

Гарантия Застройщика распространяется на объект долевого строительства (жилое/ нежилое помещение), отделку и дополнительное оборудование при условии соблюдения требований Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства (являющегося неотъемлемым приложением к Акту приема- передачи объекта долевого строительства, далее Инструкция по эксплуатации), требований законодательства к эксплуатации помещения и его инженерных систем. Гарантийные обязательства Застройщика в отношении объекта долевого строительства и многоквартирного дома:

Таблица № 1

Вид работы	Гарантийный срок (лет)	
	Работа	Материалы
Несущие каркасы, ограждающие конструкции (кроме окон).	5	5
Гидроизоляционный ковер кровли здания	5	5
Отделка фасада многоквартирного дома	3	3
Пластиковые окна, балк.двери	5	5
Внутренние стены и перегородки	5	5
Монтаж наружных сетей и внутридомовых систем тепло-водоснабжения и канализации, электроснабжения и связи жилого дома	3	3
Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура на наружных сетях тепло-водоснабжения и канализации	3	3
Элементы благоустройства жилого дома	2	2
Малые архитектурные формы на территории жилого дома	2	2

Гарантийные обязательства Застройщика в отношении отделки Объекта долевого строительства и дополнительного оборудования

Таблица № 2

Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные работы, настил линолеума, устройство подоконников и т.д.)	2	2
Отделка (обойные работы)	1	1
Сантехника (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование и санфаянс: водосчетчики, смесителя, умывальники, раковины, ванны)	1	1
Фурнитура пластиковых окон, балконных дверей, ролл (регулировка)	1	1
Остекление лоджий (роллы)	2	2
Устройство цементно-песчанной стяжки (стяжек), бетонных полов	2	2
Внутриквартирное электроосвещение, электротехническое оборудование (электротехническое оборудование)	2	2
Электросчетчики	2	2
Монтаж внутриквартирных систем тепло-водоснабжения и канализации, электроснабжения и связи	2	2

Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема передачи любого из объектов долевого строительства по многоквартирному дому, но не ранее даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

На материалы и оборудование, не указанные в Таблицах № 1 и 2 гарантийный срок соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Если в период гарантийного срока возникает случай, имеющий признаки гарантийного, то Участник долевого строительства оформляет заявление в письменном виде, и направляет в адрес Застройщика почтовым отправлением или в офис Застройщика. Участник долевого строительства может приложить к заявлению документы, подтверждающие наличие и причины возникновения недостатков ( фотографии, акт, заключение оценщика)

#### **ВНИМАНИЕ: Гарантия не распространяется/ прекращается:**

- на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций, срок которого составляет 3 года. Усадочные трещины могут появиться, в том числе в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов: газоблок – монолитный железобетон, газоблок – кирпич, газоблок – ГКЛ, кирпич/монолитный железобетон – ГКЛ и т.д.

- на элементы отделки, конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование, возникшие в результате перепланировки или переустройства жилого помещения, выполненные Участником долевого строительства своими силами или с привлечением третьих лиц, в том числе управляющей компании.
- на выполненные работы по отделке помещений, в том числе предчистовая (штукатурка, стяжка) при нарушении Участником долевого строительства требований эксплуатации помещений в части температурно-влажностного режима
- в случае выполнения Участником долевого строительства работ связанных с устройством проемов (пробивка новых, расширение существующих) во внутренних стенах и перегородках, сносом перегородок, стен, возведением новых стен, перегородок. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все конструктивные элементы (стены, перегородки) снимаются с гарантии, возникшие дефекты (трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем.
- в случае выполнения Участником долевого строительства устройства/ переустройства инженерно- технического оборудования, осуществления штробления стен и перегородок, устройства технических проемов. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все инженерно-техническое оборудование, конструктивные элементы (стены, перегородки), снимаются с гарантии, возникшие дефекты (неисправность оборудования, трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем.
- при выполнении Участником отдельных работ по устройству технологических отверстий, ниш, штроб, сверлению без учета расположения скрытой проводки снимается с гарантии части поврежденных конструктивных элементов и поврежденных инженерных систем.
- в случае включения Участником долевого строительства в период гарантийного срока лоджий и балконов в тепловой контур (снос стены между помещением и лоджией/ балконом, расширение проемов и т.д.). При выполнении данных видов работ гарантия снимается со всех конструктивных элементов, элементов отделки квартиры и инженерно- технического оборудования.
- в иных случаях, установленных Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и законодательством Российской Федерации.

#### Подписи сторон

Юридический адрес:

ИНН КПП

р/с

БИК

к/с

---

## СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ХРАНЕНИЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Субъект персональных данных:

Вид основного документа, удостоверяющий личность:

Проживающ по адресу:

Принимаю решение о предоставлении моих персональных данных и даю согласие на их обработку свободно, своей волей и в своем интересе

Наименование и адрес оператора, получающего согласие субъекта персональных данных:

### Со следующей целью обработки персональных данных:

Выполнения поручения физических лиц (субъектов персональных данных), основанного на заключенном в простой письменной форме агентском договоре с оператором персональных данных, обращающихся за заключением договора участия в долевом строительстве.

### Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных:

Фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; адрес регистрации; адрес проживания; гражданство; семейное положение; данные о детях, супруге; образование; сведения трудовой деятельности; доходы; фотография; пол; номер контактного телефона; адрес электронной почты; паспортные данные: а) вид документа; б) серия и номер документа; в) орган, выдавший документ; наименование; код; г) дата выдачи документа, данные о кредитных обязательствах (в случае приобретения объекта долевого строительства в ипотеку), номер счета в банке с которого/ на который перечисляются денежные средства в рамках исполнения договора участия в долевом строительстве.

### Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание используемых оператором способов обработки персональных данных:

Обработка вышеуказанных персональных данных будет осуществляться путем смешанной обработки персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение, использования, распространение), в том числе передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных).

### Срок, в течение которого действует согласие субъекта персональных данных, а также способ его отзыва, если иное не установлено федеральным законом:

Персональные данные субъекта подлежат хранению в течение сроков, установленных законодательством РФ. Персональные данные уничтожаются: по достижению целей обработки персональных данных; при ликвидации или реорганизации; на основании письменного обращения субъекта персональных данных с требованием о прекращении обработки его персональных данных (оператор прекратит обработку таких персональных данных в течение 3 (трех) рабочих дней, о чем будет направлено письменное уведомление субъекту персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней).

### Подписи сторон

Юридический адрес:

ИНН КПП

р/с

БИК

к/с

---

Ответственный: