

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве жилья

г. Орел

_____ 20__ г.

СТОРОНЫ:

Участник - 1 (Застройщик) ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УДАРНИК" ОГРН 1155749007281 ИНН/КПП 5751056729/575101001 в лице генерального директора Цуканова В.В., действующего на основании Устава, с одной стороны,

Участник - 2 (Участник долевого строительства) - Гражданин РФ, Ф.И.О. _____ года рождения, место рождения: _____, пол: м/ж, паспорт серия номер, выданный _____ года, код подразделения _____, проживающий по адресу _____, вместе именуемые Стороны, в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, ЗАКЛЮЧИЛИ НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

1. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

1.1 Объектом долевого строительства по настоящему договору в соответствии с Проектной документацией является жилое помещение - _____комнатная квартира, обозначенная в Плане объекта долевого строительства (графическая форма) под номером _____, общей площадью согласно проекта _____ кв.м. (в общую площадь жилого помещения согласно ЖК РФ не включается площадь лоджий, балконов) на _____ этаже **СЕМНАДЦАТИ** этажного **ПЯТИ** секционного многоквартирного дома, (далее - **Квартира**) по строительному адресу: Орловская область, : г. Орел, ул. Межквартальная, д. 3 (далее - **Жилой дом**) **1 (2) -й этап строительства**. По проекту **Квартира** имеет лоджию (**балкон**) площадью _____ кв.м. План объекта долевого строительства (Квартиры), отображает в графической форме расположение по отношению к друг другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования). План объекта долевого строительства - Приложение № 1 к настоящему договору является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2 Основные характеристики объекта долевого строительства (Квартиры) указаны в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3 По настоящему договору **Дольщик** обязан оплатить **Застройщику** общую площадь **Квартиры**, а также площадь лоджии (**балкона**). Сумма общей площади **Квартиры** и площади лоджии (**балкона**) в дальнейшем по настоящему договору именуется Общая Приведенная Площадь или Оплачиваемая Площадь. Общая Приведенная Площадь по настоящему договору определяется согласно утвержденному проекту. При этом площадь лоджий исчисляется с коэффициентом 0,5, а площадь балконов, исчисляется с коэффициентом 0,3 Общая Приведенная (Оплачиваемая) Площадь согласно проекта по настоящему Договору составляет _____ кв.м.

1.4 При расхождении размеров Общей Приведенной Площади (по проекту) и площади Общей Приведенной фактической (в построенном доме) на момент передачи **Квартиры** **Дольщику** действуют нижеследующие правила. Исходя из нормы права, изложенной в подпункте 2 пункта 1.1. части 1 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее ФЗ № 214-ФЗ), Стороны договорились, что в случае разницы между проектной площадью, указанной в разделе 1 настоящего договора, и фактической площадью (в построенном доме) в размере, не превышающем 1(Один) квадратный метр перерасчет цены договора не производится. В случае возникновения разницы более чем на 1 (Один) квадратный метр в сторону увеличения или уменьшения между фактической площадью передаваемого построенного объекта долевого строительства и проектной площадью, указанной в разделе 1 настоящего договора, производится перерасчет Цены договора исходя из фактической Общей Приведенной Площади **Квартиры** и цены, действующей на момент заключения настоящего договора (для выявления параметров расхождения фактическая площадь лоджий /балконов/ берется с применением коэффициентов, указанных в п.1.3. настоящего договора). При этом, при возникновении разницы более чем на 1 (Один) кв.м. в площадях (фактической по отношению к проектной) в сторону увеличения **Дольщик** оплачивает такую разницу в увеличении площади **Застройщику**. При возникновении разницы более чем на 1 (Один) кв.м. в площадях (фактической по отношению к проектной) в сторону уменьшения **Застройщик** возмещает (оплачивает) такую разницу в уменьшении площади **Дольщику**.

При этом значение Общей Приведенной Площади (в том числе значение Оплачиваемой площади лоджий, балконов) округляется до 0,1 квадратного метра по общепринятым математическим правилам.

1.5 Многоквартирный дом, в состав которого входит **Квартира**, расположен на земельном участке площадью 16198,6 кв.м., с кадастровым номером 57:25:00211123:3 по адресу (местоположение): Российская Федерация, Орловская область, г. Орел ул. Межквартальная, 3 (далее - **Земельный участок**). **Застройщик** владеет **Земельным участком** на праве аренды.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многоквартирный Дом**, в состав которого входит **Квартира** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома**,

передать **Квартиру Дольщику**, который обязуется уплатить указанную в настоящем договоре **Цену** и принять в **собственность, Квартиру** по правилам настоящего договора.

2.2. После окончания строительства Многоквартирного Дома ему будет присвоен *почтовый* адрес, который может не совпадать со *строительным* адресом.

2.3. Информация о деятельности **Застройщика** и проектная декларация размещены в сети «Интернет» на сайте: www.udarnik-orel.ru и на сайте наш-дом.рф.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена Договора на дату его заключения составляет _____ (_____) рублей из расчета _____ (_____) рублей за 1 (Один) кв. м. Общей Приведенной (Оплачиваемой) Площади Квартиры.

3.2. В Цену договора входит возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплата услуг Застройщика.

3.3. Оплата государственной пошлины за регистрацию настоящего договора производится Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ. Оплата цены настоящего Договора осуществляется Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет-эскроу в Банке ПАО Сбербанк (далее - Банк) в следующем порядке:

-
-

3.4. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Дольщика (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

3.4.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк, место нахождения: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, КПП 773601001, к/с: 30101810500000000653 в Северо-Западное ГУ Банка России, БИК 044030653, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон: 8-800-200-57-03) (далее – ПАО Сбербанк или «Эскроу агент»/«Акцептант»).

3.4.2. Депонент: _____

3.4.3. Размер депонируемой суммы _____:

3.4.4. Срок условного депонирования: до «__» _____ 20__ г.,

3.4.5. Бенефициар: **ООО «Ударник»**

3.4.6. Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

3.4.7. При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика: номер расчетного счета _____ в _____, корреспондентский счет _____, БИК: _____, ИНН: _____, КПП: _____, ОГРН: _____, ОКПО: _____.

3.5. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Если регистрирующий орган осуществит государственную регистрацию настоящего договора ранее планового срока (даты окончания срока регистрации, указанного в Расписке (Описи) регистрирующего органа о получении документов на государственную регистрацию настоящего договора) и Дольщик не будет информирован об этом, то Дольщик обязан уплатить указанную сумму в течение 7 (семи) рабочих дней с даты окончания срока регистрации, указанного в Расписке (Описи) регистрирующего органа о получении документов на государственную регистрацию настоящего договора.

3.6. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

3.7. В случае нарушения обязательств по оплате цены договора (по правилам п.3.5 настоящего договора), на просроченную сумму начисляется неустойка в размере 1/300 ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки. Неустойка начисляется со дня, следующего за днем, в котором Дольщик обязан согласно п.3.5 настоящего договора уплатить Застройщику цену Договора.

При этом, просрочка Дольщиком оплаты цены договора дает Застройщику право на расторжение настоящего договора в одностороннем порядке по правилам, указанным в законе и настоящем договоре.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Застройщик вправе:

4.1.1 Самостоятельно определять необходимость совершения тех или иных действий для достижения цели настоящего договора и совершать эти действия;

4.1.2 Досрочно передать объект долевого строительства (Квартиру) Дольщику;

4.1.3 В случае необходимости самостоятельно выбрать специализированную организацию, которая будет осуществлять техническое обслуживание многоквартирного жилого дома;

4.1.4 В случае нарушения сроков и порядка уплаты **Цены договора**, а также, в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор по правилам, установленным действующим законодательством и настоящим договором.

4.2. Застройщик обязан:

4.2.1 В предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного Дома передать **Квартиру Дольщику** по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Обязанность передать **Квартиру** возникает у Застройщика только при условии полной оплаты Дольщиком Застройщику **Общей Приведенной (Оплачиваемой) Площади** и исполнения Дольщиком всех иных обязательств по правилам настоящего договора;

4.2.2 О завершении строительства (создания) Многоквартирного Дома и о готовности **Квартиры** к передаче Дольщику Застройщик обязан направить Дольщику **Уведомление** в соответствии с договором, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия **Квартиры** и о следующих последствиях бездействия Дольщика:

- при уклонении Дольщика от принятия **Квартиры** в предусмотренный настоящим договором срок **Застройщик** по истечении одного месяца со дня, указанного в **Уведомлении** для передачи **Квартиры** Дольщику, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры). При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о доставке Уведомления Дольщику (момент доставки почтой Уведомления Дольщику определяется действующими почтовыми правилами), либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу. При этом, Уведомление должно быть направлено по почте или вручено Дольщику лично под расписку. Принятие Дольщиком Квартиры и оформление права собственности Дольщика на Квартиру может осуществляться уполномоченным представителем Дольщика по Доверенности.

4.3 Дольщик вправе:

4.3.1 Досрочно выплатить Цену договора;

4.3.2 При условии выполнения своих обязанностей по настоящему договору получить в собственность Квартиру.

4.3.3 Производить уступку права требования другим лицам с согласия **ЗАСТРОЙЩИКА**.

4.4. Дольщик обязан:

4.4.1 Зарегистрировать настоящий договор в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора;

4.4.2 Уплатить обусловленную настоящим договором Цену;

4.4.3 В установленный в Уведомлении срок прибыть в офис Застройщика по адресу, указанному в настоящем договоре, **с комплектом необходимых документов**, указанных в тексте Уведомления (в том числе: Доверенность на представителя Дольщика,) и принять Квартиру путем подписания Акта приема-передачи;

4.4.4 После подписания передаточного акта и принятия **Объекта долевого строительства** заключить на основании ч. 13 ст. 161 ЖК РФ договор управления домом с Управляющей организацией, которым необходимо обеспечить обслуживание конструктивных элементов, систем жизнеобеспечения, в том числе систем дымоудаления и подпора воздуха, системы пожарной сигнализации и внутренних коммуникаций, а также ежегодное техническое обслуживание фурнитуры окон из ПВХ в местах общего пользования в соответствии с инструкцией по эксплуатации. Обеспечить действие надлежащим образом заключенного договора с Управляющей организацией на протяжении всего срока эксплуатации (использования) многоквартирного жилого дома;

4.4.5 Нести ответственность за содержание и охрану Квартиры, нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры и находящегося в ней оборудования, осуществлять за свой счет оплату коммунальных услуг с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры и в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством;

4.4.6 При уступке прав требований другим лицам получать согласие **ЗАСТРОЙЩИКА** в следующем порядке:

- При намерении заключить соглашение об уступке прав требований, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** должен явиться в помещение, расположенное по почтовому адресу **ЗАСТРОЙЩИКА** для предварительного согласования. В случае положительного решения за переоформление документов может взиматься плата в размере _____ (_____) рублей. Указанную плату **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** вносит в кассу **ЗАСТРОЙЩИКА**, в здании офиса **ЗАСТРОЙЩИКА**, расположенном по адресу: г. Орел, ул. Московская, д.181б, до письменного согласования уступки прав требований **ЗАСТРОЙЩИКОМ**.

- В течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации соглашения об уступке прав требований новый **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (Цессионарий) обязан уведомить **ЗАСТРОЙЩИКА** о

переходе к нему прав и обязанностей по настоящему договору и предоставить копию зарегистрированного соглашения об уступке прав требований.

4.4.7 Своевременно письменно извещать Застройщика об изменении адреса регистрации, почтового адреса, паспортных данных, платежных и иных реквизитов. В случае несообщения об указанных изменениях риск возможных неблагоприятных последствий и убытков возлагается на Дольщика.

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ.

5.1. В соответствии с действующим законодательством настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.1.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, на Квартиру, расположенную в строящемся доме, находящуюся по строительному / почтовому адресу: **Орловская область, город Орел, ул. Межквартальная, д. 3**, состоящей из ____ (____) жилых комнат, имеющей общую (проектную) площадь ____ квадратных метра приобретаемых за счет собственных и(или) кредитных средств, кредит предоставляется Заемщику в размере ____ (____) рублей 00 копеек Российской Федерации сроком на ____ (____) месяцев процентная ставка ____ %, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Залогодержателя на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора долевого участия одновременно подлежит государственной регистрации обременение Прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект недвижимости, заверченный строительством, право получения, которого было оплачено за счет Кредита.

5.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания настоящего договора Стороны обязаны подать настоящий договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством, для проведения государственной регистрации в соответствующем регистрирующем органе. В случае, если Дольщик со своей стороны не подал все необходимые документы для регистрации настоящего договора в соответствующий регистрирующий орган в течение 5(Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего договора, либо подал документы не в полном объеме в указанный срок, считается что Дольщик отказался от заключения договора и Квартира является свободной от каких-либо прав на нее со стороны Дольщика.

5.3. Застройщик со своей стороны обязан совершать все необходимые действия для государственной регистрации подписанного настоящего договора.

5.4. При условии надлежащего исполнения настоящего договора Дольщиком после ввода в эксплуатацию Многоквартирного Дома Застройщик передает Дольщику Квартиру. Дольщик самостоятельно в дальнейшем регистрирует право собственности на Квартиру.

6. СРОКИ (строительства, приемки квартиры, гарантийный)

6.1. Плановый срок ввода Многоквартирного Дома в эксплуатацию: _____

6.2. Срок передачи Застройщиком Квартиры Дольщику - не позднее _____

При этом в случае неявки Дольщика для приемки **Квартиры**, либо немотивированного отказа (в целях настоящего договора под немотивированным отказом от приемки квартиры понимается отказ, не обоснованный письменным доказательством вины Дольщика в каких-либо действиях /бездействиях/ по настоящему договору) Застройщик не несет ответственности за несвоевременную передачу Квартиры.

6.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства равен **5 (Пяти) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.4. При наличии выявленных недостатков по качеству объекта долевого строительства Дольщик в порядке пункта 6 части 2 ст.7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" вправе предъявить Застройщику претензию с указанием в письменной форме конкретных недостатков (дефектов). Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, который согласуют Застройщик и Дольщик исходя из технических (технологических) особенностей применительно к конкретным недостаткам и наиболее экономичных способов устранения таких недостатков.

6.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства равен **3 (трем) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (**Квартиры**) Дольщику.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки в порядке, установленном законом.

7.2. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

8. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.

8.1. В соответствии с Жилищным кодексом РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязан выбрать способ управления многоквартирным жилым домом (ст. 161 ЖК РФ).

В случае если отдельные действия по исполнению настоящего договора от имени **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** совершает другое лицо, в доверенности может быть предусмотрено право поверенного участвовать в принятии решения по вопросу о выборе способа управления многоквартирным жилым домом.

8.2. В соответствии с действующим законодательством России с момента подписания Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры Дольщик обязан оплачивать коммунальные услуги и услуги по техническому обслуживанию Многоквартирного Дома.

8.3. При приемке Квартиры Дольщик обязуется заключить договоры, по которым оказываются коммунальные услуги, и осуществляется техническое обслуживание Многоквартирного Дома (общего имущества многоквартирного дома). При этом фиксируются показания приборов учета потребляемых ресурсов в соответствующем Акте.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

9.1. После заключения настоящего договора все предыдущие переговоры и переписка между Сторонами теряют силу.

9.2 Дольщик не вправе производить в **Квартире** какие-либо работы, не предусмотренные утвержденным проектом, в том числе работы по изменению ее проектной планировки, возведению внутренних перегородок, внутренних инженерных коммуникаций, специальных работ до передачи **Квартиры Дольщику по Акту приема-передачи.**

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Квартиры**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа **Квартиры** или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации, в том числе нарушение требований инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, либо вследствие ремонта, проведенного Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

9.3 Для осуществления государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру Застройщик оказывает содействие Дольщику в форме консультаций.

9.4 Застройщик вправе привлекать в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков,

9.5 Подписанием настоящего договора:

- Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк (далее - Банк) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте Банка по адресу (далее - Правила), и соглашения о порядке взаимодействия № от « » 2019 года заключенного между ПАО Сбербанк и Застройщиком.

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

9.6 Подписанием настоящего договора, Дольщик:

- дает свое согласие на последующий залог права аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома и последующий залог строящегося на этом земельном участке многоквартирного дома, банкам и иным кредитным организациям в соответствии с условиями заключенных кредитных договоров, в порядке, установленном Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" №214-ФЗ от 30.12.2004г. и Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Участник долевого строительства согласен с тем, что уведомление Дольщика о заключении последующего залога осуществляется Застройщиком путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Застройщика, указанном в п. 2.3 настоящего Договора, и является надлежащим способом уведомления.

- предоставляет Застройщику право вносить изменения в проектно-сметную документацию, в том числе, в части увеличения/уменьшения площади застройки здания, общей площади квартир, строительного объема, количества секций, этажности, количества этажей, площади помещений общего пользования, количества/общей площади помещений для хранения негорючих материалов, количества/общей площади нежилых встроенно-пристроенных помещений/подвалов/технических этажей, общей площади границ Земельного участка, а также возможность размещения подземного паркинга. Данные изменения не ставятся в зависимость от первоначальной проектно-сметной документации и не являются существенными изменениями проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которых входит Квартира, дающими право Дольщику на расторжение настоящего Договора в соответствии с п. 1.1. ст.9 Федерального закона "Об

участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" №214-ФЗ от 30.12.2004 г., за исключением существенного изменения проектной документации объекта строительства в части допустимого изменения общей площади Квартиры.

9.7 В силу закона обязательство Застройщика по передаче Квартиры Дольщику обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

9.8 Если после государственной регистрации настоящего Договора Дольщик не исполняет обязательства по оплате цены договора, что влечет предусмотренное Законом расторжение настоящего Договора на основании соглашения о расторжении договора или на основании ст.9 ФЗ 214-ФЗ Дольщик обязан возместить Застройщику убытки в размере уплаченной Застройщиком государственной пошлины в связи регистрацией Договора, внесения изменений в Договор, соглашения о расторжении Договора, а так же фактически понесенные Застройщиком расходы связанные с заключением и исполнением Договора, в том числе расходы на осуществление государственной регистрации с использованием электронных сервисов. Если Дольщик самостоятельно не возместит вышеуказанные убытки Застройщику, Застройщик вправе взыскать их в судебном порядке.

9.9 В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № _____ открытого в банке ПАО Сбербанк России. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

9.10 Споры между Сторонами разрешаются путем переговоров или в судебном порядке, обязательно соблюдение досудебного претензионного порядка.

9.11 Все уведомления и обмен корреспонденцией между Сторонами производится в письменной форме путем вручения писем и уведомлений под роспись уполномоченному представителю Стороны либо направлением заказным письмом с уведомлением по адресам каждой из Сторон, указанной в настоящем договоре. При этом Сторона считается надлежаще уведомленной по истечении 10 (Десяти) дней с момента даты на почтовом штемпеле квитанции об отправке письма.

9.12 Ведение общих дел (включая отношения с третьими лицами) по строительству Многоквартирного Дома, в том числе привлечение других участников долевого строительства, осуществляется Застройщиком самостоятельно.

9.13 Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, из которых один экземпляр для регистрирующего органа, второй экземпляр передается Застройщику, третий экземпляр передается Дольщику.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Участник – 1

ООО «УДАРНИК»

ОГРН 1155749007281 ИНН/КПП 5751056729/575101001 ОКПО 25977546

Юр. адрес: 302006, Орловская обл, г. Орел, ул. Московская, д. 181Б

р/с 40702810547000000650 в Орловском отделении № 8595 ПАО Сбербанк г. Орел БИК 045402601 к/с 30101810300000000601

Генеральный директор _____ В. В. Цуканов

Участник - 2

Гражданин РФ, Ф.И.О. _____ года рождения, место рождения: _____, пол: м/ж, паспорт серия номер, выданный _____ года, код подразделения _____, проживающий по адресу _____.

_____ Ф.И.О.

ПЛАН создаваемого объекта

Объект долевого строительства: (_____) квартира, обозначенная в Плате создаваемого объекта недвижимости под номером _____ (номер квартиры может быть изменен при сохранении остальных параметров квартиры по правилам настоящего Договора), общей площадью согласно проекту _____ кв. м, (в общую площадь согласно ЖК РФ не включается площадь лоджий, балконов), расположенная в подъезде № _____ (секция _____) на _____ этаже **семнадцатипятиэтажного пятиподъездного (пятисекционного) жилого многоквартирного жилого дома, (далее - Квартира)** по строительному адресу: **г. Орел, ул. Межквартальная, д. 3 (далее - Жилой дом)** и общее имущество в указанном жилом многоквартирном доме. По проекту **Квартира** имеет **балкон (лоджию)** площадью по _____ кв. м. **Оплачиваемая Площадь** по настоящему Договору определяется согласно утвержденному проекту. При этом площадь балкона (лоджии) исчисляется с коэффициентом **0.3 (0,5)**, и в целом **Оплачиваемая Площадь** составляет _____ кв. м.

Участник-1

Участник-2

_____ Цуканов В.В.

_____ / _____ /

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве жилья № _____
от «____» _____ 202__ года

1.1. Участник -1 осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

- договора аренды земельного участка № 013У- 05/13 от 20.05.2013г. по адресу: г. Орел, ул. Межквартальная, д. 3.
- разрешения на строительство № RU57301000-234-1/13736 от «06» октября 2014 г., выданного Администрацией города Орла;
- проектной декларации, размещенной на сайте www.udarnik-orel.ru и на сайте наш-дом.рф

1.2. Участник -2 ознакомлен с проектной декларацией.

1.3. Объектом долевого строительства является **Одно(двух, трехкомнатная)комнатная Квартира**, обозначенная в Плате создаваемого объекта недвижимости под номером _____, общей площадью согласно проекту _____ кв.м., жилой площадью _____ кв.м., расположенная в подъезде № _____ (секция _____) на _____ этаже **семнадцатизэтажного пятиподъездного** (пятисекционного) жилого многоквартирного жилого дома, по строительному адресу: г. Орел, ул. Межквартальная, д. 3 и общее имущество в указанном жилом многоквартирном доме.

1.4. Технические характеристики объекта долевого строительства на момент передачи Участнику-2:

- стены, потолки - без оштукатуривания, без мокрых процессов;
- полы - без стяжек;
- система электроснабжения — до квартирного вводного щита;
- система водоснабжения и канализации - устройство стояков без окончных устройств и подводок к ним с установкой приборов учета и запорной арматурой;
- система отопления - внутриквартирная с установкой радиаторов;
- входная дверь - деревянная;
- остекление окон - двухкамерные стеклопакеты ПВХ;
- остекление лоджий (балконов) - алюминиевый профиль с остеклением в одну нитку; -ограждение балконов - силикатный кирпич.