

ДОГОВОР № _____

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Орел

« ____ » _____ 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ударник», зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №9 по Орловской области 03.08.2015г., свидетельство серия 57 №001364682, ОГРН 1155749007281, ИНН 5751056729, КПП 575101001, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Цуканова Владислава Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Ф.И.О. _____ года рождения, место рождения: _____, пол: __, гражданство: РФ, паспорт серия номер, выдан _____ года, код подразделения _____, проживающий (ая) по адресу _____, именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, 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 (далее ФЗ №214-ФЗ), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многоквартирный жилой комплекс по адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Межквартальная, д. 3, 1 этап строительства (подъезд 1,2), 2 этап строительства (подъезд 3,4,5)** (далее – **Жилой комплекс**), в состав которого входит **Объект долевого строительства (Квартира)** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома**, передать **Объект долевого строительства** Участнику долевого строительства, который обязуется уплатить указанную в настоящем договоре цену и принять в собственность **Объект долевого строительства** по правилам настоящего договора.

1.2. Для целей настоящего договора **Многоквартирный дом** – возводимый в составе Жилого комплекса **Многоквартирный дом**, 1 этап строительства (подъезд 1,2) (или 2 этап строительства (подъезд 3,4,5)).

1.3. Основные характеристики Жилого комплекса/ Многоквартирного дома:
вид, назначение: многоквартирный жилой комплекс;
этажность: 17-ти этажный, из которых 16 жилых и 1 цокольный;
общая площадь: 14 644,62 кв.м. 1-й этап строительства, 22 259,73 кв. м. 2-й этап строительства;
материал наружных стен и каркаса: монолитный железобетонный каркас, материал наружных стен для жилых помещений выше отметки 0,000, 1,2 этажи – керамический кирпич, блоки стеновые из ячеистого бетона, утеплитель минеральная плита, 3-16 этажи силикатный кирпич утолщенный пустотелый, блоки стеновые из ячеистого бетона, утеплитель минеральная плита, для нежилых помещений ниже отметки 0,000 – керамогранит, монолитный железобетон, утеплитель;

материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;
класс энергоэффективности: В;
сейсмостойкость: не классифицируется, т.к. город Орёл расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не входит в список населенных пунктов РФ, расположенных в сейсмических районах.

1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома ему будет присвоен адрес, который может не совпадать со строительным адресом.

1.5. Строительство Многоквартирного дома осуществляется 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.

1.6. Плановый срок ввода в эксплуатацию **Жилого комплекса: 1 этап строительства (подъезд 1,2) – III квартал 2022 года, 2 этап строительства (подъезд 3,4,5) - III квартал 2024 года.** Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства Многоквартирного дома.

1.7. Информация о деятельности Застройщика и Проектная декларация размещаются в Единой информационной системе жилищного строительства в сети Интернет на сайте: www.наш.дом.рф, информация о Многоквартирном доме также размещается на сайте Застройщика: www.udarnik-orel.ru.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору в соответствии с проектной документацией является жилое помещение - _____ комнатная квартира № _____, общей площадью согласно проекта _____ кв.м. (в общую площадь жилого помещения согласно ЖК РФ не включается площадь лоджий, балконов) на _____ этаже в подъезде № _____ Многоквартирного дома с лоджией (балконом) площадью _____ кв.м. (с коэффициентом 0,5 (0,3)).

Объект долевого строительства состоит из следующих составных частей:

вид помещения в составе Квартиры	площадь, кв.м.
жилая комната	
кухня	
прихожая	
санузел	
лоджия/балкон	

Общая приведенная (оплачиваемая) площадь Объекта долевого строительства составляет _____ кв.м., включает в себя общую площадь квартиры и площадь лоджии (балкона) с коэффициентом 0,5 (0,3).

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению к друг другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий/балконов), расположение Квартиры на поэтажном плане, прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №1).

2.2. Стороны приняли решение о строительстве и сдаче в эксплуатацию Многоквартирного дома с неполным составом отделки и внутреннего инженерного оборудования. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

- установлена металлическая входная дверь в квартиру;
- внутриквартирные дверные блоки не устанавливаются;
- перегородки и стены оштукатурены;
- установлены балконные и оконные блоки из ПВХ с двухкамерным остеклением;
- установлены отливы на окна;
- откосы оконные и дверные не оштукатуриваются;
- подоконники не устанавливаются;
- выполнено остекление лоджии (балкона);
- полы и стены лоджии (балкона) без отделки;
- на полах выполнена стяжка из цементно-песчаного раствора, под которой звукоизолирующий слой с добавлением полистирола;
- на полах в санузлах стяжка из цементно-песчаного раствора с гидроизоляцией;
- потолки железобетонные в квартире и на лоджии (балконе) без отделки;
- выполнена система отопления из стальных водопроводных труб и радиаторов без окраски, без приборов учета;
- выполнен монтаж системы водоснабжения и канализации без установки сантехнического оборудования (ванна, смеситель, умывальник, унитаз, мойка и т.п.);
- установлены приборы учета холодной и горячей воды;
- для электроснабжения установлен квартирный щит, выполнена скрытая электрическая проводка с установочными коробками, розетки и выключатели не устанавливаются;
- электросчетчик установлен в этажном электрощите;
- установка электроплиты и другого электрооборудования, звонков не выполняется;
- естественная вентиляция из кухни и санузла организована через вентиляционные каналы, решетки на вентиляционных отверстиях не устанавливаются;
- выполнена установка домофона.

Работы по внутренней отделке Квартиры и установке инженерного и технологического оборудования, которые не выполняет Застройщик, выполняются Участником долевого строительства самостоятельно из собственных материалов, за свой счет после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.3. Общая площадь Объекта долевого строительства, а также площади составных частей Объекта долевого строительства определены на момент подписания настоящего договора на основании проектной документации (проектная площадь) и в процессе производства работ могут измениться.

Окончательно общая площадь Объекта долевого строительства, а также площади составных частей Объекта долевого строительства определяются по результатам кадастровых работ (фактическая площадь) и указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.4. Участник долевого строительства не вправе производить в Квартире какие-либо работы, в том числе работы по изменению ее проектной планировки, возведению внутренних перегородок, внутренних инженерных коммуникаций, специальных работ до передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

2.5. Права на Объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора никому не заложены, не проданы, в споре и под арестом не состоят.

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 Объекта долевого строительства.

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

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских;

Бенефициар: ООО «Ударник»;

Депонент: (Участник долевого строительства);

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ___ копеек (размер денежной суммы, указанной в п. 3.1. Договора).

3.4. Оплата цены Договора осуществляется Участником долевого строительства **в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.5. Участник долевого строительства предупрежден, что дата регистрации Договора, указанная в штампе регистрирующего органа на Договоре, может не совпадать с датой получения зарегистрированного Договора, указанной в Расписке (Описи) регистрирующего органа о получении документов на государственную регистрацию.

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 Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены 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 Участник долевого строительства обязан согласно настоящего Договора уплатить Застройщику Цену Договора. Просрочка Участником долевого строительства оплаты Цены Договора дает Застройщику право на расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке по правилам, указанным в действующем законодательстве РФ.

3.8. В случае возникновения разницы между фактической общей площадью Объекта долевого строительства и проектной общей площадью, указанной в разделе 2 настоящего договора, в сторону увеличения или уменьшения Стороны вправе произвести полный перерасчет Цены договора исходя из фактической общей приведенной (оплачиваемой) площади Объекта долевого строительства и согласованной в настоящем Договоре цены 1 (Одного) квадратного метра (для выявления параметров расхождения фактическая площадь лоджии (балкона) применяется с коэффициентом 0,5 (0,3)). При этом при подсчетах площади производится округление до 0,1 квадратного метра по общепринятым математическим правилам.

Перерасчет Цены Договора Застройщик отражает в Уведомлении об окончании строительства, подписание Сторонами дополнительного соглашения не требуется.

Участник долевого строительства обязуется оплатить разницу в увеличении Цены Договора на расчетный счет Застройщика **в течение 7 (семи) рабочих дней** с момента получения Уведомления об окончании строительства, но не позднее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Застройщик возмещает (оплачивает) разницу в уменьшении Цены Договора Участнику долевого строительства **в течение 10 (десяти) рабочих дней** с момента предоставления Участником долевого строительства письменного заявления с указанием банковских реквизитов для оплаты.

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, в том числе выбирать контрагентов в целях строительства Многоквартирного дома, привлекать третьих лиц для участия в финансировании строительства;

4.1.2 Досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства;

4.1.3 Единожды увеличить плановый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию не более чем на 2 (два) квартала, увеличить срок передачи Объекта долевого строительства не более чем на шесть месяцев;

4.1.4 Требовать явки Участника долевого строительства для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и для подписания других документов по изменению и исполнению настоящего договора;

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 Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.3. Участник долевого строительства вправе:

4.3.1 Произвести с письменного согласия Застройщика уступку права требования по настоящему Договору с момента заключения настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства обязан:

4.4.1 Зарегистрировать настоящий Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором;

4.4.2 Уплатить Цену Договора в соответствии с условиями настоящего Договора;

4.4.3 Предоставить Застройщику подтверждение внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу;

4.4.4 Принять Объект долевого строительства путем подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и получения соответствующего Уведомления Застройщика в порядке и сроки, предусмотренные Договором;

4.4.5 Нести ответственность за содержание и охрану Объекта долевого строительства, нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нем оборудования, осуществлять за свой счет оплату коммунальных услуг и других услуг по управлению, содержанию, ремонту, техническому обслуживанию Многоквартирного дома (общего имущества Многоквартирного дома) с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или его составления в одностороннем порядке по правилам настоящего Договора.

4.4.6 При уступке права требования по настоящему Договору другим лицам получить согласие Застройщика. В соглашение об уступке права требования должно обязательно содержаться условие о том, что в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации соглашения об уступке права требования новый Участник долевого строительства (Цессионарий) обязан уведомить Застройщика о переходе к нему прав и обязанностей по настоящему Договору и предоставить подлинный экземпляр зарегистрированного соглашения об уступке права требования.

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

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

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

5.2. Оплата государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора производится Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. В течение **5 (Пяти) рабочих дней** после подписания настоящего Договора Стороны обязаны подать настоящий Договор для проведения государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Застройщик со своей стороны обязан совершать все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора.

В случае, если Участник долевого строительства 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 Участник долевого строительства отказался от заключения Договора и Объект долевого строительства является свободным от каких-либо прав на него со стороны Участника долевого строительства.

5.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента регистрации права в регистрирующем органе в установленном действующим законодательством порядке.

5.5. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно и за свой счет оформить право собственности на Объект долевого строительства **в течение двух месяцев** с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.2. **Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - не позднее «___» _____ г.** (31 января 2023г. для 1 этапа строительства, 31 января 2025г. для 2 этапа строительства).

6.3. **Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно.**

6.4. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения установленного срока строительства обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложение об изменении Договора.

Стороны договорились, что при изменении сроков ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома без изменения срока передачи Объекта долевого строительства по настоящему Договору, заключение дополнительного соглашения в части изменения срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома не требуется.

6.5. Застройщик вправе не подписывать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства до полного выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора, в том числе увеличения Цены Договора по правилам п. 3.8. настоящего Договора. Такой отказ Застройщика от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства не является просрочкой со стороны Застройщика и не влечет начисление неустойки.

6.6. Застройщик **не менее чем за месяц** до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства **Уведомление о завершении строительства** Многоквартирного дома 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 (по тексту Договора – Уведомление о завершении строительства).

6.7. Участник долевого строительства **в течение 7 (семи) рабочих дней с даты, указанной в Уведомлении о завершении строительства**, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и не позднее установленного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства обязан прибыть в офис Застройщика по указанному в Уведомлении о завершении строительства адресу с комплектом необходимых документов, указанных в тексте Уведомления, принять Объект долевого строительства путем подписания Акта приема-передачи.

6.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик **по истечении одного месяца** с истечения срока на приемку, указанного в п. 6.7. настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта. Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику его расходы на оплату коммунальных и других эксплуатационных платежей за период: со дня, когда согласно условиям настоящего Договора Участник долевого строительства обязан был принять Объект долевого строительства, по день подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или его составления в одностороннем порядке.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о доставке Уведомления Участнику долевого строительства, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу. При этом, Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.9. В случае неявки Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства, либо необоснованного отказа от приемки Застройщик не несет ответственности за несвоевременную передачу Объекта долевого строительства.

В целях настоящего Договора под необоснованным отказом от приемки Объекта долевого строительства понимается отказ, не обоснованный письменным доказательством вины Застройщика в каких-либо действиях /бездействиях/ по настоящему Договору.

Необоснованным отказом от приемки Объекта долевого строительства является, в том числе, отказ от подписания Акта приема-передачи со ссылкой на недостатки (дефекты), которые по своему характеру являются незначительными и (или) не влекут невозможность использования Объекта долевого строительства по его назначению.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Объект долевого строительства по качеству должен соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства составляет **5 (Пять) лет** с даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет **3 (три) года** со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства Многоквартирного дома.

7.4. При наличии выявленных недостатков по качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензию с указанием конкретных недостатков (дефектов). Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, который согласуют Застройщик и Участник долевого строительства исходя из технических (технологических) особенностей применительно к конкретным недостаткам и наиболее экономичных способов устранения таких недостатков.

Если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан незамедлительно (но в любом случае **не позднее 5 рабочих дней** с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику и предоставить возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

Стороны пришли к соглашению, что Участник долевого строительства вправе из способов устранения недостатков, предусмотренных в ч. 2 ст. 7 ФЗ №214-ФЗ, исключительно требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

7.5. Для целей настоящего Договора не являются недостатками дефекты, которые могут быть устранены Участником долевого строительства в ходе чистовой отделки Объекта долевого строительства.

7.6. 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 ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе нарушение требований инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, либо вследствие ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.7. Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома подтверждает соответствие системы вентиляции и других систем жизнеобеспечения, а также всех внутренних коммуникаций проекту, строительным нормам и правилам. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Участники долевого строительства обязаны в соответствии с выбранным способом управления Многоквартирным домом заключить договор на обслуживание систем жизнеобеспечения и внутренних коммуникаций со специализированной организацией (специалистом), которая путем надлежащего обслуживания обязана обеспечить их работу.

7.8. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора. Существенным нарушением является отступление от проектной документации, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования. Все остальные нарушения сторонами определяются как незначительные.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая 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 действующим законодательством РФ.

9. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

9.1. Стороны договорились, что до принятия собственниками помещений Многоквартирного дома решения о выборе способа управления Многоквартирным домом в целях обеспечения эксплуатации систем жизнеобеспечения, в том числе инженерных систем и технического обслуживания Многоквартирного дома Застройщик вправе самостоятельно определить организацию, которая будет осуществлять управление, содержание, ремонт, техническое обслуживание Многоквартирного дома (общего имущества Многоквартирного дома).

9.2. С момента подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан оплачивать коммунальные услуги и услуги по управлению, содержанию, ремонту, техническому обслуживанию Многоквартирного дома (общего имущества Многоквартирного дома), в том числе, за электроснабжение, содержание и ремонт наружного освещения фасада Многоквартирного дома.

9.3. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется заключить договоры, по которым оказываются коммунальные услуги, и осуществляется управление, содержание, ремонт, техническое обслуживание Многоквартирного дома (общего имущества Многоквартирного дома).

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора ознакомлен с Проектной декларацией, информацией, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства в сети Интернет на сайте: www.наш.дом.рф, а также с проектной документацией Жилого комплекса с учетом изменений, внесенных на дату заключения настоящего Договора, и в дальнейшем обязуется самостоятельно знакомиться с изменениями, внесенными Застройщиком в проектную документацию Жилого комплекса.

Участник долевого строительства подтверждает, что он уведомлен о месте размещения Застройщиком изменений в Проектную декларацию (сайт в сети Интернет: www.наш.дом.рф), получил информацию о месте нахождения проектной документации, об ответственном специалисте и его контактных данных, у которого можно ознакомиться с проектной документацией, а также со всеми вносимыми в нее изменениями.

10.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие на внесение Застройщиком в одностороннем порядке без уведомления Участника долевого строительства изменений и дополнений в проектную документацию Жилого комплекса, в том числе, но не исключительно, влекущих изменение: общей площади Объекта долевого строительства, номера Квартиры, площади застройки здания, общей площади квартир, строительного объема,

количества/назначения/площади нежилых помещений, помещений общего пользования, общей площади/границ Земельного участка, в части элементов фасада, наружного освещения фасада, ограждения территории и установки электромеханических калиток и ворот (шламбаума) для въезда/прохода на территорию Жилого комплекса, благоустройства территории, места расположения инженерных сетей, источника теплоснабжения Жилого комплекса и другие изменения, за исключением существенных изменений проектной документации, указанных ниже в настоящем пункте Договора.

Для целей настоящего Договора, а также для целей применения подп. 2 п. 1.1. ст. 9 ФЗ №214-ФЗ под существенным изменением проектной документации Жилого комплекса понимаются изменения, влекущие за собой изменение следующих характеристик Объекта долевого строительства: этаж, подъезд (секция), расположение на этаже и планировка, количество помещений в составе Квартиры, изменение общей площади Квартиры более чем на 5 (Пять) процентов. Все остальные изменения проектной документации Сторонами определяются как несущественные.

10.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком по своему усмотрению лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и (или) кадастрового учета.

Технический план на Объект долевого строительства в случае необходимости Участник долевого строительства заказывает и получает самостоятельно и за свой счет.

10.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства:

- дает свое согласие на залог (в том числе последующий) права аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого комплекса, новых земельных участков, в случае их образования из Земельного участка, залог права собственности Земельного участка, в случае его выкупа Застройщиком, залог строящегося на Земельном участке Жилого комплекса и (или) иных объектов недвижимости и помещений в них, а также зарегистрированных объектов незавершенного строительства, за исключением Объекта долевого строительства по настоящему Договору, любым третьим лицам, включая банки и иные кредитные организации. Участник долевого строительства согласен с тем, что уведомление Участника долевого строительства о факте залога осуществляется Застройщиком путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика и является надлежащим способом уведомления;

- дает свое согласие Застройщику/собственнику Земельного участка на раздел/ объединение/ выделение/ перераспределение/ формирование нового земельного участка/ уменьшение/увеличение/ межевание/выкуп Земельного участка/ иные действия с Земельным участком и новыми земельными участками, в случае их образования из Земельного участка, по усмотрению Застройщика и/или собственника Земельного участка;

- дает свое согласие на снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, на внесение любых изменений в ЕГРН, в том числе связанных с кадастровым учетом Земельного участка, прекращения права собственности собственника Земельного участка в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, отчуждением и т.д., государственную регистрацию на вновь образованные земельные участки и другие действия;

- дает свое согласие Застройщику/собственнику Земельного участка на заключение в случае необходимости соглашения об установлении права ограниченного пользования (сервитута) Земельного участка/ нового земельного участка, в случае его образования из Земельного участка;

- дает свое согласие на изменение в случае необходимости вида разрешенного использования Земельного участка, вновь образованных земельных участков;

- дает свое согласие на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится Многоквартирный дом, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение такого земельного участка Застройщиком и/или собственником земельного участка.

Для совершения Застройщиком указанных выше действий получение от Участника долевого строительства дополнительного письменного согласия и уведомление не требуется.

10.5. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в составе Жилого комплекса согласно проекта предусмотрено строительство нежилых помещений в цокольном этаже, которые не входят в состав общего имущества в Многоквартирном доме. Количество/назначение, площади нежилых помещений могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в связи с внесением изменений и дополнений в проектную документацию.

10.6. По окончании строительства Застройщик вправе, но не обязан осуществлять передачу инженерных сооружений, сетей и коммуникаций в муниципальную собственность, на что Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает свое согласие.

10.7. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что на основании договоров технологического подключения с ресурсоснабжающими организациями для подключения Жилого комплекса к сетям инженерно-технического обеспечения в границах Земельного участка будут проложены:

- кабельные линии напряжением 6кВ, принадлежащие АО «Орелоблэнерго» для подключения строящейся трансформаторной подстанции;

- сети бытовой канализации К1, принадлежащие МПП ВКХ «Орелводоканал», проложенные от границ земельного участка до выпусков из здания;

- сети водоснабжения, принадлежащие МПП ВКХ «Орелводоканал», проложенные от границ земельного участка до наружной стены Жилого комплекса.

10.8. В силу закона обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

10.9. Если после государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства не исполняет обязательства по оплате Цены Договора, что влечет расторжение настоящего Договора по соглашению сторон или в одностороннем порядке, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки в размере уплаченной Застройщиком государственной пошлины в связи регистрацией Договора, соглашений к Договору, а так же фактически понесенные Застройщиком иные расходы связанные с заключением и исполнением настоящего Договора.

10.10. Финансовый результат, полученный в результате деятельности по строительству Многоквартирного дома, остается у Застройщика и разделу с Участником долевого строительства не подлежит.

10.11. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре и иных документах, полученных Застройщиком для целей заключения и исполнения настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Жилого комплекса. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Жилого комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика. Данное согласие дается на срок, не превышающий 5 (пяти) лет с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

10.12. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, является конфиденциальной и не подлежит разглашению.

10.13. Для Договора 1-го этапа строительства: Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что на Земельном участке, в том числе после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и передачи Объекта долевого строительства, будут производиться работы по строительству Многоквартирного дома, 2 этап строительства (подъезд 3,4,5) и настоящим дает свое согласие на проведение таких работ, на определение Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта и другой строительной техники на территории Земельного участка, а также на использование Земельного участка или его части для обеспечения строительных работ.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Споры Стороны обязуются решать путем переговоров, соблюдая претензионный порядок. Претензия должна быть рассмотрена Стороной, которой она адресована, в **20-дневный срок** со дня ее направления с предоставлением письменного мотивированного ответа.

11.2. В случае невозможности разрешения спора путем переговоров, спор подлежит разрешению в суде по месту нахождения Застройщика.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. 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 адресу, указанному в настоящем договоре. При этом Сторона считается надлежаще уведомленной **по истечении 10 (Десяти) дней** с даты, указанной на почтовой квитанции об отправке письма. Надлежащим уведомлением от Застройщика также является размещение информации в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика.

12.2. В случае возникновения необходимости внести изменения в условия настоящего Договора Участник долевого строительства (представитель по доверенности) обязан явиться по адресу Застройщика для подписания соглашения к настоящему Договору и подать документы в регистрирующий орган **в течение 7 (семи) рабочих дней** с момента получения уведомления Застройщика о необходимости изменения Договора.

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

12.4. Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, из которых один экземпляр для регистрирующего органа, второй экземпляр передается Застройщику, третий экземпляр передается Участнику долевого строительства.

12.5. Приложение №1 к настоящему Договору: План Объекта долевого строительства.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Ударник» 302006, Орловская область, г. Орел, ул. Московская, д. 181Б ОГРН 1155749007281 ИНН/КПП 5751056729/575101001 р/с 40702810547000000650 Банк: Орловское отделение № 8595 ПАО Сбербанк г. Орел, БИК 045402601 к/с 30101810300000000601 Код по ОКПО 25977546	Участник долевого строительства: _____ Дата рождения: _____ г. Место рождения: _____ Паспорт серия _____ номер _____, выдан «__» _____ г. _____ Адрес регистрации: _____ Телефон: _____
Генеральный директор _____ В.В. Цуканов	_____ _____ (ФИО полностью) _____ (подпись)

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Квартира № _____
Этаж _____
Подъезд _____

Застройщик: ООО «Ударник» Генеральный директор _____ В.В. Цуканов	Участник долевого строительства: _____
--	---