

Договор № РП-____
участия в долевом строительстве.

город Ижевск

____.____.202__

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Квартал», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Сурниной Натальи Владимировны, действующей на основании доверенности № 18/13-н/18-2021-7-215 от 14.07.2021, удостоверенной Рубцовой Ольгой Леонидовной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Ижевска Удмуртской Республики Кривопуст Натальи Васильевны, с одной стороны, и

ФИО, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» 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) «**Жилой комплекс по ул. Клубная в Ленинском районе г. Ижевска. 1 этап строительства**» (далее по тексту - объект строительства), 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 объекта строительства.

Строительство объекта строительства ведется Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером: 18:26:041102:2007 18:26:041102:2006 18:26:041102:2005. В период строительства государственный кадастровый номер, площадь участка могут быть изменены в связи с преобразованием земельного участка в форме разделения, выделения, объединения, иных форм образования земельного участка.

1.2. Объектом долевого строительства является: Жилое(нежилое) помещение, строительный (условный) номер помещения ____, общей планируемой площадью __ кв.м, расположенное на ____ этаже многоквартирного дома (далее – объект долевого строительства).

Номер помещения, указанный в настоящем пункте, является условным и уточняется после составления технического плана на объект строительства, получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства и присвоения ему почтового адреса. Основные характеристики объекта строительства, объекта долевого строительства, в том числе его месторасположение на этаже, иные сведения определены сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Информация, содержащаяся в указанном приложении, соответствует редакции проектной декларации, проектной документации, действующих на дату подписания договора. Объект долевого строительства приобретает в собственность / совместную собственность.

1.3. Под планируемой (проектной) общей площадью объекта долевого строительства понимается площадь, которая определяется как сумма площадей всех жилых комнат, помещений вспомогательного характера и площади балкона/лоджии/террасы, все вместе указанные в Приложении № 1 к настоящему договору, определенная без учета понижающих коэффициентов (с коэффициентом 1) для балконов/лоджий/террас.

Под фактической общей площадью понимается сумма площадей всех жилых комнат, помещений вспомогательного характера, балкона/лоджии/террасы/веранды, определенная по результатам обмера, проводимого органом технической инвентаризации (кадастровым инженером), имеющим соответствующее разрешение на проведение таких работ, отраженная в документах, необходимых для постановки на кадастровый учет объекта долевого строительства без учета понижающих коэффициентов для балконов/лоджий/террас. Фактическая площадь объекта долевого строительства определяется с коэффициентом 1 для балконов/лоджий/террас и указывается в акте приема-передачи.

1.4. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства получил полную информацию о проекте строительства объекта строительства, объекте 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 указанных документов. Условия настоящего Договора соответствуют информации, включенной в проектную декларацию на момент его заключения.

1.5. По письменному заявлению Участника долевого строительства Застройщик обязан предоставить документы, предусмотренные Федеральным Законом 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» (далее – Закон № 214-ФЗ).

1.6. 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) объекта строительства, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе связанные с привлечением денежных средств (кредитный договор, договор целевого займа) для строительства (создания) объекта строительства, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Застройщик вправе в одностороннем порядке в процессе строительства вносить архитектурные, структурные и иные изменения в объект строительства/объект долевого строительства, в том числе связанные с конструктивными особенностями наружных и внутренних перегородок, изменением фасада, этажности, назначением нежилых помещений и имущества общего пользования, площади объекта долевого строительства и т.п., путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную и/или рабочую документацию объекта строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

1.8. Застройщик вправе в одностороннем порядке произвести замену строительных, отделочных материалов, оборудования, а также их модификаций, указанных в Приложении №1, путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную и/или рабочую документацию объекта строительства в случаях, если внесение изменений требуется действующим законодательством Российской Федерации при условии, что объект долевого строительства будет отвечать требованиям действующих обязательных строительных норм и технических регламентов.

1.9. Застройщик вправе в одностороннем порядке вводить очередность (устанавливать этапы) строительства с условием обеспечения соблюдения срока 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 _____ (_____) рублей и определяется исходя из общей планируемой (проектной) площади объекта долевого строительства.

2.2. Цена договора включает в себя:

- сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и объекта строительства, в котором расположен объект долевого строительства, в соответствии с проектом строительства объекта строительства;
- сумму экономии средств (в случае её образования) при строительстве объекта строительства, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику долевого строительства не возвращается;

- сумму денежных средств на вознаграждение (услуг) Застройщика. При этом услуги Застройщика признаются выручкой в момент заключения сторонами Договора (основание: пункт 12 ПБУ 9/99). Порядок определения размера вознаграждения (услуг) Застройщика определяется внутренними документами Застройщика и относится к его коммерческой тайне.

- сумму денежных средств, израсходованных на выполнение отделки, если её параметры будут определены Сторонами настоящим Договором.

Подписанием Сторонами Акта приёма-передачи объекта долевого строительства подтверждается, в том числе, но не ограничивается, полное оказание Застройщиком услуг при строительстве объекта строительства, 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 в сроки, установленные Приложением № 2 к настоящему договору.

2.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, 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 Законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:
Депонент: Участник долевого строительства – **ФИО Участника долевого строительства**
Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квартал»,

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.
Сумма депонирования: Цена договора - _____ (_____) рублей.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: 3 (три) календарных дня с даты регистрации настоящего договора, в соответствии с условиями, изложенными в Приложении №2 к настоящему договору.

Срок действия счета эскроу 6 (шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

2.5. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав объекта строительства, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

2.6. Денежные средства вносятся Участником долевого строительства на счет эскроу после регистрации договора участия в долевом строительстве, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.

2.7. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

2.8. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств (Цены договора) в соответствии с настоящим Договором.

2.9. Участник долевого строительства не вправе вносить денежные средства по договору до момента его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Удмуртской Республике (далее – орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости).

2.10. Цена договора может быть изменена сторонами в случае:

2.10.1. Изменения перечня отделочных работ, установки дополнительного инженерно-технологического оборудования по соглашению сторон. При этом соглашение может быть заключено между сторонами не позднее, чем за 3 (три) календарных месяца до даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.10.2. Перепланировки объекта долевого строительства по соглашению сторон. При этом заявление Участника долевого строительства, с предложением об осуществлении перепланировки может быть подано Застройщику не позднее, чем за 9 (девять) календарных месяцев до даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.10.3. Изменения общей планируемой площади объекта долевого строительства.

2.11. В случае расхождения планируемой и фактической площади объекта долевого строительства стороны производят окончательный расчет стоимости объекта долевого строительства в следующем порядке:

2.11.1. Если общая фактическая площадь объекта долевого строительства меньше общей планируемой площади, Застройщик производит возврат денежных средств Участнику долевого строительства в размере стоимости разницы площадей.

Если общая фактическая площадь объекта долевого строительства превышает общую планируемую площадь, Участник долевого строительства производит Застройщику доплату в размере стоимости разницы площадей.

При этом стоимость разницы в площадях рассчитывается как произведение разницы фактической и планируемой площади объекта долевого строительства, и стоимости одного квадратного метра объекта долевого строительства. Стоимость одного квадратного метра определяется как отношение цены договора к планируемой (проектной) общей площади объекта долевого строительства, указанной в п 1.2. Договора.

2.11.2. Стороны определили, что не является основанием для перерасчета цены договора и подписанием акта о взаиморасчетах случаи, когда разница в размерах площадей связана с разными методами учета площадей балкона/лоджии/террасы/веранды (применение понижающих коэффициентов).

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 срок по **31.12.2024**, но в любом случае не ранее оплаты Участником долевого строительства всех платежей, установленных настоящим Договором, и в срок не более 6 (шесть) месяцев с даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.2. 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 объекта строительства.

4. Сдача и приемка объекта долевого строительства.

4.1. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, определенном в Приложении № 1 к настоящему Договору. Если в Приложении № 1 какая-либо характеристика, вид оборудования, вид работ в отношении объекта долевого строительства, не указаны, они выполнению (установке) не подлежат.

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 сообщение о завершении строительства (создания) объекта строительства 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 почтовому адресу Участника долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) объекта строительства 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 передаточному акту (Акт приема-передачи) или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

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

В случае, если обязательство по оплате Участником долевого строительства не исполнено, то обязательство по передаче объекта долевого строительства у Застройщика не возникает.

4.6. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, гарантийного срока для объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

4.7. При обнаружении в ходе приемки объекта долевого участия недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства обязательным требованиям.

После устранения выявленных в ходе приемки недостатков объекта долевого строительства стороны проводят повторную приемку объекта долевого строительства. В случае неприбытия Участника долевого строительства на повторную приемку осмотр проводится Застройщиком в одностороннем порядке, по результатам которого Застройщик вправе составить односторонний акт, подтверждающий устранение недостатков.

4.8. При выявлении в ходе приема-передачи объекта долевого строительства малозначительных недостатков, которые не препятствуют использованию его по прямому назначению, Участник долевого строительства не вправе отказаться от подписания акта приема-передачи. При этом малозначительные недостатки, выявленные в ходе приемки объекта долевого строительства, подлежат устранению Застройщиком в рамках исполнения гарантийных обязательств.

4.9. При уклонении от принятия объекта долевого строительства или отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

4.10. Под уклонением Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства стороны понимается: несвоевременное исполнение Участником долевого строительства обязательства по оплате цены договора, отказ от получения (неполучение) почтовых отправлений, направленных Застройщиком, не совершение действий по принятию объекта долевого участия в течение пяти рабочих дней со дня получения уведомления застройщика, направление Участником долевого строительства на приемку объекта долевого строительства лиц, не имеющих соответствующей доверенности, отказ от подписания акта приема-передачи в случае, указанном в п.4.8 Договора, иные действия, свидетельствующие о неисполнении Участником долевого строительства обязанности по приемке объекта долевого строительства.

4.11. Односторонний акт приёма-передачи объекта долевого строительства может быть составлен Застройщиком только в случае, если он обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления, направленного в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора 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 в Договоре почтовому адресу. В указанном случае односторонний Акт приёма-передачи объекта долевого строительства и прилагаемая к нему Инструкция по эксплуатации направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с уведомлением и описью вложенной корреспонденции.

4.12. Обязательства Застройщика по передаче объекта долевого строительства считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи.

4.13. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства, иные риски, переходят к Участнику долевого строительства с даты подписания Сторонами Акта приёма-передачи либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи.

4.14. С момента подписания сторонами Акта приема-передачи либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта Участник долевого строительства несет бремя содержания объекта долевого строительства, оплате коммунальных, эксплуатационных услуг, иные расходы, связанные с эксплуатацией и обслуживанием объекта долевого строительства.

4.15. Участник долевого строительства обязуется заключить договор с Управляющей компанией в ЖКХ, которая будет осуществлять обслуживание и эксплуатацию объекта строительства не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты подписания сторонами Акта приема – передачи объекта долевого строительства или составления одностороннего Акта приема - передачи.

4.16. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку, переустройство, переоборудование объекта долевого строительства до подписания Акта приема-передачи.

4.17. Участник долевого строительства 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 строительства, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц. Указанные изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений объекта строительства, контролирующими службами, обслуживающей/управляющей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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 недвижимости.

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

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

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 недвижимости, 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 самостоятельно за свой счет осуществляет, государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства, включая подготовку полного комплекта необходимых для этого документов. Участник долевого строительства и Застройщик обязуются в равных долях оплатить расходы по государственной регистрации настоящего Договора.

5.6. При внесении изменений в Договор по инициативе Участника долевого строительства, он возмещает Застройщику расходы, связанные с государственной регистрацией соответствующих изменений в течение 5 (пяти) дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

5.7. При возникновении права собственности на объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру площади приобретаемого Участником долевого строительства объекта долевого строительства относительно площади объекта строительства, 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, обязательным требованиям национальных стандартов сводов правил, включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений, утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985.

6.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет со дня получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого Акта приема передачи любого из объектов долевого строительства многоквартирного дома или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на прочие элементы объекта долевого строительства, не являющиеся технологическим и инженерным оборудованием, в том числе на отделочные работы, дополнительное оборудование, указан 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, что недостатки (дефекты) выявлены 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. Гарантийные обязательства Застройщика в отношении объекта долевого строительства и /или его части прекращаются в случае перепланировки, переустройства, перепрофилирования, реконструкции, вмешательства в инженерные системы Объекта долевого строительства или его части, произведенных Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи.

6.6. Стороны установили следующий порядок устранения недостатков объекта долевого строительства.

6.6.1. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с

отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков, направив в адрес Застройщика соответствующее требование об устранении недостатков.

6.6.2. Застройщик самостоятельно либо с привлечением третьих лиц обязан устранить выявленные Участником долевого строительства недостатки в течение 45 (сорока пяти) календарных дней, а в случае необходимости проведения независимой экспертизы недостатков - в течение 90 (девяноста) календарных дней с даты получения требований об устранении недостатков, если иной срок устранения недостатков не согласован сторонами. Застройщик вправе увеличить указанный срок в одностороннем порядке в связи с необходимостью проведения сезонных работ, либо работ, технология которых предусматривает более длительный срок их выполнения.

6.6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование о соразмерном уменьшении цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков в случае не удовлетворения Застройщиком требований об устранении недостатков в срок, указанный в п.6.6.2 Договора.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, по требованию второй стороны обязана уплатить другой стороне неустойку (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 ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки исполнения обязательства. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

При уклонении Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства Застройщик не несет ответственность за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.

7.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. При уклонении Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи и приема объекта долевого участия Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства убытки в размере коммунальных и иных эксплуатационных расходов, понесенных Застройщиком с даты окончания срока передачи объекта долевого строительства до даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи, связанные с эксплуатацией и обслуживанием объекта долевого строительства, иные документально подтвержденные расходы Застройщика.

8. Срок действия Договора, изменение и расторжение Договора.

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

8.2. Все изменения, дополнения, настоящего Договора выполняются по согласованию Сторон и оформляются в виде Дополнительных соглашений.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством по соглашению сторон, что оформляется соглашением о расторжении Договора, который подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

8.4. В случае прекращения Договора Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства возмещения Застройщику расходов, связанных с исполнением настоящего Договора, в том числе расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего

Договора, иные расходы и убытки, вызванные прекращением Договора. Указанные расходы подлежат возмещению Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

9. Другие условия.

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

9.1.1. в период до момента государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на первый объект долевого строительства в объекта строительства, 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 объектом строительства, 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 объект строительства с элементами озеленения и благоустройства, и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома;

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

9.1.3. на установление разрешенного использования земельных участков согласно карте градостроительного зонирования г. Ижевска (Генеральному плану города Ижевска, правилам землепользования и застройки г. Ижевска, утв. Решением Городской Думы г. Ижевска, проекта планировки территории, градостроительного плана земельного участка);

9.1.4. хранение и обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 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;

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

9.2. 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 в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Уступка прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приёма-передачи. Сделка по уступке прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. Расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства.

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

9.4. Уведомления, извещения, сообщения, направленные одной из Сторон в адрес другой Стороны по реквизитам и адресу, указанным в настоящем Договоре либо по иным дополнительно заблаговременно письменно сообщенным реквизитам и почтовому адресу, считаются отправленным надлежащим образом.

9.5. Участник долевого строительства обязан обеспечить получение почтовых отправлений, направляемых Застройщиком.

9.6. Любые споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора, Стороны решают путем переговоров. Обязателен претензионный порядок разрешения споров. Срок рассмотрения претензии – 1 (один) месяц с даты ее получения.

9.7. 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.

9.8. Стороны пришли к соглашению, что Участник долевого строительства считается надлежаще уведомлен обо всех изменениях в проекте объекта капитального строительства, в том числе о продлении срока разрешения на строительство, срока окончания строительства при опубликовании Застройщиком соответствующей информации в проектной декларации (путём внесения изменений), размещённой на сайте наш.дом.рф.

9.9. 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 по Удмуртской Республике.

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».

Участник долевого строительства уведомлен, что в случае оплаты цены договора до даты государственной регистрации настоящего договора и наступления в связи с этим неблагоприятных последствий для Застройщика, последний вправе требовать от Участника долевого строительства возмещения причиненных этим убытков, в том числе возмещения Застройщику суммы штрафа, установленного действующим административным законодательством.

ФИО Участника долевого строительства

_____ **ФИО**

10. Реквизиты и подписи сторон.

Застройщик
Общество с ограниченной
ответственностью «Специализированный
застройщик «Квартал»
Юридический адрес:
426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск,
ул. Пушкинская, здание 277, помещение 255
ИНН 1832100680 КПП 183101001
р/с 40702810129020002873 ФИЛИАЛ
"НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"
БИК 042202824 / к/с 30101810200000000824

Участник долевого строительства
ФИО

Дата рождения:

Адрес регистрации:

ИНН: _____

паспорт: _____

выдан _____;

код подр. _____

_____ **Н.В. Сурнина**

_____ **ФИО**

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

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

Жилой комплекс по ул. Клубная в Ленинском районе г. Ижевска 1 этап строительства

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

- 2.1. вид: многоквартирный дом
- 2.2. назначение : жилое со встроенными нежилыми помещениями
- 2.3. количество этажей: 26
- 2.4. общая площадь многоквартирного дома: 21 038,71 кв.м.

3. Сведения о материалах:

- 3.1. наружные стены многоквартирного дома:
с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
- 3.2. поэтажные перекрытия многоквартирного дома:
монолитный железобетон

4. Сведения о классе энергоэффективности многоквартирного дома: В

5. Сведения о сейсмостойкости многоквартирного дома:

согласно СП 14.13330.2014 объект находится в зоне сейсмической интенсивности менее 6 баллов

6. Назначение объекта долевого строительства:

Жилое (нежилое) помещение

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

8. Сведения об общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения): _____, в том числе:

- количестве и площади комнат: кухня-гостиная – _____
- количестве и площади помещений вспомогательного использования: Прихожая – _____; С/У – _____
- количестве и площади лоджий, веранд, балконов, террас: лоджия - _____

9. Объект долевого строительства должен содержать в себе:

Технические характеристики Объекта долевого строительства: вид отделки согласно внутренним нормативам застройщика: _____

- 9.1. На полах выполнена стяжка;
- 9.2. Межквартирные стены - оштукатуривание, межкомнатные перегородки - оштукатуривание. Чистовая отделка стен (шпатлевание, обои или покраска) не выполняются;
- 9.3. Монтаж системы водопровода холодной и горячей воды, без горизонтальной разводки с отсекающей запорной арматурой;
- 9.4. Потолки - зачистка швов, отделка не выполняется.
- 9.5. Устанавливаются узлы учета согласно проектной документации.
- 9.6. Монтаж водопровода холодной и горячей воды без горизонтальной разводки с отсекающей арматурой, на отводе монтаж канализации с устройством отвода на квартиру от основного стояка без горизонтальной разводки с установкой пластиковой крышки на отводы.
- 9.7. Электрооборудование: выполнена электрическая разводка по квартире с установкой конечных приборов, согласно проекта. Для подключения электрических плит на кухне предусмотрен клеммник. Монтаж светильников и люстр не выполняется. Выполняется установка патронов. Монтаж звонка не выполняется.
- 9.8. Не устанавливаются: межкомнатные двери и дверные блоки, электроплита, люстры в комнатах, сантехническое оборудование (ванна, унитаз, умывальник, мойка и иное).

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:

ПЛАН (КАРТИНКА) ИЗ 1С, подставляется в зависимости от выбранного объекта

Реквизиты и подписи сторон.

Застройщик

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Квартал»**

Юридический адрес:

426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул.

Пушкинская, здание 277, помещение 255

ИНН 1832100680 КПП 183101001

р/с 40702810129020002873 ФИЛИАЛ

"НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК 042202824 / к/с 30101810200000000824

**Участник долевого строительства
ФИО**

Дата рождения:

Адрес регистрации:

ИНН: _____

паспорт: _____

выдан _____;

код подр. _____

_____ Н.В. Сурина

_____ ФИО

Цена договора, сроки и размеры платежей

Цена договора: _____ (_____) рублей 00 копеек

Сроки оплаты:

- сумма первоначального взноса в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается в течение 3 (Трех) календарных дней со дня, следующего за днем регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на счет эскроу;
- оставшаяся часть суммы в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается до _____ г. на счет эскроу.

Сумма по договору, руб.		
Первоначальный взнос, руб.		В течение 3 (Трех) календарных дней со дня, следующего за днем регистрации (государственной регистрации) договора
Остаток, руб.		
Ежемесячные платежи до	остаток, руб.	платеж, руб.

Реквизиты и подписи сторон

Застройщик
Общество с ограниченной
ответственностью «Специализированный
застройщик «Квартал»
Юридический адрес:
426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск,
ул. Пушкинская, здание 277, помещение 255
ИНН 1832100680 КПП 183101001
р/с 40702810129020002873 ФИЛИАЛ
"НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"
БИК 042202824 / к/с 30101810200000000824

Участник долевого строительства
ФИО
Дата рождения: _____,
Адрес регистрации: _____
ИНН: _____
паспорт: _____
выдан _____;
код подр. _____

_____ Н.В. Сурнина

_____ ФИО

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

Застройщик
Общество с ограниченной
ответственностью «Специализированный
застройщик «Квартал»
Юридический адрес:
426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск,
ул. Пушкинская, здание 277, помещение 255
ИНН 1832100680 КПП 183101001
р/с 40702810129020002873 ФИЛИАЛ
"НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"
БИК 042202824 / к/с 30101810200000000824

Участник долевого строительства
Участник долевого строительства
ФИО
Дата рождения: _____,
Адрес регистрации: _____
ИНН: _____
паспорт: _____
выдан _____;
код подр. _____

Н.В. Сурнина

ФИО

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ХРАНЕНИЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Ижевск

_____.202__

Субъект персональных данных: ФИО

Вид основного документа, удостоверяющий личность: _____
выдан _____; код подр. _____

Проживающий 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: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квартал»**

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 **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квартал»**; 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

Застройщик

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Квартал»**

Юридический адрес:

426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул.

Пушкинская, здание 277, помещение 255

ИНН 1832100680 КПП 183101001

р/с 40702810129020002873 ФИЛИАЛ

"НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК 042202824 / к/с 30101810200000000824

Участник долевого строительства

ФИО

Дата рождения:

Адрес регистрации:

ИНН: _____

паспорт: _____

выдан _____; код

подр. _____

Н.В. Сурнина

ФИО