

ДОГОВОР №
на участие в долевом строительстве Жилого дома

Удмуртская Республика, город Ижевск
Двадцать пятое октября две тысячи двадцать первого года

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ТВЕРСКАЯ, 51», в лице Соломатова Ильи Андреевича, действующего на основании Доверенности 18 АБ 1724131 от «20» июля 2021 г., удостоверенной нотариусом нотариального округа: «Город Ижевск Удмуртской Республики» Петуховой Лидией Васильевной, зарегистрированной в реестре за № 18/18-н/18-2021-2-662,

Дольщик: ФИО, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения.

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

1.1.1. **«Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу; г. Ижевск, ул. Воткинское шоссе, 61»**, строящийся на основании разрешения на строительство № 8-RU18303000-05-2022 от 27.01.2022 г. (далее - Дом), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 18:26:020013:4892, по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Воткинское Шоссе, 61 (далее – Земельный участок).

1.1.2. **Квартира (Объект долевого строительства)** - часть Дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме и иметь следующие характеристики:

Количество комнат	
Условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией	
Общая приведенная площадь	
Общая площадь	
Количество этажей	
Этаж, на котором расположена квартира	
Общая площадь многоквартирного дома	
Материал наружных стен	
Полэтажные перекрытия	
Класс энергоэффективности	
Сейсмостойкость	

Указанная Квартира по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Дольщику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Под Общей приведенной площадью Квартиры в целях настоящего договора понимается сумма следующих площадей: 1) Площади Квартиры, определяемой как сумма площадей ее помещений, в том числе помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире; 2) Площадей лоджий с коэффициентом 0,5; балконов с коэффициентом 0,3; террас с коэффициентом 0,3.

Под Общей площадью Квартиры в целях настоящего договора понимается сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента.

Площадь и номер квартиры являются условными и подлежат уточнению в акте приема-передачи Объекта долевого строительства после выдачи органами технической инвентаризации технического паспорта (плана) на Дом.

1.1.3. **Застройщик** – юридическое лицо **ООО СЗ «ТВЕРСКАЯ, 51»**, осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу (далее – «Застройщик»).

1.1.4. **Дольщик** – **ФИО**, являющийся участником долевого строительства, осуществляющий по настоящему договору доленое финансирование строительства Квартиры за счет собственных средств (далее – «Дольщик»).

2. Юридические основания к заключению Договора.

2.1. При заключении договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 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»;
- Законом РФ от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей»;
- другими федеральными законами (далее законами) и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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

2.3. При подписании настоящего Договора Дольщик надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, касающимися строительства Дома, в том числе Проектной декларацией, планом Квартиры, планом этажа (Приложения №№ 1, 2), Разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок и проектной документацией на строительство Дома. Дольщик уведомлен, что документы, касающиеся строительства Дома, в том числе размещена в единой информационной системе жилищного строительства наш.дом.рф.

3. Предмет Договора.

3.1. Предметом настоящего Договора является доленое участие Дольщика в финансировании строительства Дома в объеме, установленном в договоре, и принятие по окончании строительства собственность определенной в договоре доли построенного Дома, а другая сторона – Застройщик – обязуется в предусмотренный договором срок с привлечением других лиц построить (создать) Дом и все необходимые для данного Дома инженерные сети и коммуникации и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий Объект долевого строительства в этом Доме Дольщику.

3.2. Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство (создание) Дома и сдать дом в эксплуатацию **не позднее 31 декабря 2024 г.**

- передать Дольщику Квартиру на условиях настоящего Договора не позднее **31 марта 2025 г.** при условии полного исполнения Дольщиком обязательства, предусмотренного п. 4.2. настоящего Договора.

3.3. План Объекта долевого строительства определяется Сторонами в Приложении № 1 к настоящему договору, который является его неотъемлемой частью.

3.4. При расхождении фактической общей площади Квартиры (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения), определяемой по результатам обмеров органа технической инвентаризации (общая площадь квартиры, указанная в документах технической инвентаризации плюс площадь лоджий, балконов, подсчитываемых Сторонами со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3; для террас – 0,3) с Приведенной площадью квартиры, определенной в п. 1.1.2 настоящего Договора,

Стороны производят перерасчет цены договора пропорционально изменению площади, исходя из стоимости одного квадратного метра Приведенной площади Квартиры. Выплата суммы денежных средств, подлежащей доплате (возврату) по результатам перерасчета осуществляется в десятидневный срок с момента предъявления соответствующего письменного требования путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в письменном требовании.

4. Цена договора и порядок расчетов между Сторонами.

4.1. Цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком по Договору, для строительства (создания) Объекта долевого строительства составляет **000 (000) рублей 00 копеек, без НДС.**

Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.2. Денежная сумма, указанная в п. 4.1 настоящего договора, вносится Дольщиком в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (публичное акционерное общество) (Банк ВТБ (ПАО)), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д.11 лит.А; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810145250000411, ИНН 7702070139, БИК 044525411, адрес электронной почты Schet_escrow@vtb.ru, телефон: 8-800-100-24-24 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Депонент – лицо, указанное в пункте 1.1.4 настоящего Договора.

Бенефициар – **Общество с ограниченной ответственностью СЗ «ТВЕРСКАЯ, 51»**, ИНН 1831196731, КПП 183101001, ОГРН 1191832025769.

Депонируемая сумма: **000 (000) рублей 00 копеек.**

Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: в соответствии с п. 4.3. настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств:

- до 31 марта 2025 г. включительно.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

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

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

Бенефициар и Депонент адресуют Банку ВТБ (ПАО) предложения (оферты) заключить договор счета эскроу на условиях «Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в доле-

вом строительстве» и Договора участия в строительстве путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

Закключая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях Договора участия в долевом строительстве и указанных Правил в случае открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

Бенефициар дает Депоненту поручение передать в Банк ВТБ (ПАО) от его имени Договор участия в долевом строительстве, как документ, содержащий оферту Бенефициара о заключении договора счета эскроу.

Бенефициар извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу и о внесении на счет эскроу денежных средств в счет уплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром и Эскроу-агентом, не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия счета и даты поступления денежных средств на счет эскроу.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

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

В случае наступления оснований к перечислению денежных средств со счета эскроу, предусмотренных договором счета эскроу и/или действующим законодательством, Эскроу-агент обязан перечислить средства по следующим реквизитам:

Бенефициар: р/с № 40702810110570001085, Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, к/с 30101810145250000411, БИК 044525411;

Депонент: л/с № 40817810968782529004 в Банке – ПАО Сбербанк.

4.3. Оплата производится Участником до ввода Дома в эксплуатацию с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в срок не позднее « » **20** г.

4.4. Цена договора может быть изменена в случае:

4.4.1. Заключения между Застройщиком и Дольщиком дополнительного соглашения к настоящему договору об изменении перечня отделочных работ, установке дополнительного инженерно-технологического оборудования.

4.4.2. Заключения между Застройщиком и Дольщиком дополнительного соглашения к настоящему договору об осуществлении перепланировки объекта долевого строительства.

4.4.3. Сумма фактической общей площади Объекта долевого строительства и площади балконов/лоджий/террас с учетом применения понижающего коэффициента отличается от общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в п.1.1.2. настоящего договора.

4.4.4. Изменения сроков оплаты, предусмотренных разделом 4 настоящего договора.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Обеспечить строительные-монтажные работы и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию **не позднее 31 декабря 2024 г.** Передать Дольщику Квартиру на условиях настоящего Договора, не позднее **31 марта 2025 г.**, при условии полного исполнения Дольщиком обязательства, предусмотренного п. 4.2. настоящего Договора.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению – для обеспечения строительства Дома.

5.1.3. Обеспечить строительство (создание) Дома в соответствии с проектной документацией и передать Дольщику Квартиру в степени готовности в соответствии с Проектной декларацией Застройщика и ведомостью отделки (Приложение № 3).

5.1.4. После ввода Дома в эксплуатацию передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи в сроки, установленные настоящим Договором.

Обязательства Застройщика по передаче Объекта считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Дольщику.

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

В случае выявления недостатков по требованию Дольщика Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком. После устранения недостатков Застройщик передает Дольщику Квартиру с составлением Акта приема-передачи.

5.1.5. Несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри Квартиры, обслуживающее более одной квартиры, в том числе общее имущество, указанное в проектной декларации, принадлежит в соответствии со ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

5.1.6. Передать разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в сроки, установленные действующим Законодательством.

5.1.7. Обеспечить сохранность Квартиры до передачи ее по акту Дольщику. При этом в случае уклонения Дольщика от принятия Квартиры по истечении 15 дней с момента окончания срока, указанного в п. 5.1.1 настоящего Договора, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры.

5.1.8. После сдачи Дома в эксплуатацию до момента выбора Дольщиком способа управления многоквартирным домом либо до заключения договора управления многоквартирным домом между Дольщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления, но не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации заключить договор с управляющей организацией.

5.1.9. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в п. 3.2 настоящего Договора, не позднее чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Дольщика сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока, установленного в пункте 3.2. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Квартиры Дольщику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, 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».

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

5.1.11. Внести в Дом или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы, конструкции или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

5.1.12. Произвести государственную регистрацию настоящего договора в соответствии с действующим законодательством в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. Передача документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР осуществляется Сторонами в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора. Расходы на государственную регистрацию Стороны настоящего договора несут в размере и в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.13. Направить Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта к передаче в порядке, установленном действующим законодательством.

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

5.2. Права и обязанности Дольщика:

5.2.1. После получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, принять квартиру в сроки, установленные настоящим договором и действующим законодательством.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.2.2. Передать в соответствии с действующим законодательством в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора.

5.2.3. После подписания Акта приема-передачи Квартиры последний самостоятельно несет расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

5.2.4. Известить Застройщика обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах в течение трех дней с момента изменения, путем направления соответствующего письменного уведомления.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Дольщиком обязанности, предусмотренной настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта и/или за причиненные Дольщику убытки, при условии направления сообщения, указанного в п. 5.1.13 настоящего Договора в установленный действующим законодательством срок, по указанному в разделе 11 настоящего Договора адресу.

5.2.5. По требованию Дольщика договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся Объектом долевого строительства в размере более 5 (Пяти) процентов от указанной площади, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5.2.6. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика, с письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приёма-передачи. При этом к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Дольщиком согласно пункту 4.2. настоящего договора.

5.2.7. Уступка участником долевого строительства прав требования неустойки, штрафа (пени) без уступки всех прав требований по договору участия в долевом строительстве запрещена.

6. Качество Квартиры. Гарантия качества.

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 лет с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет три года со дня подписания первого Акта приема-передачи объекта долевого строительства, расположенного в Доме. Гарантийный срок на оборудование, не являющееся технологическим и инженерным, соответствует гарантийным срокам заводов-изготовителей. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи Квартиры, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в срок, не превышающий 45 (Сорока пяти) дней с момента получения Застройщиком от Дольщика претензии с указанием выявленных недостатков, если иной срок не предусмотрен соглашением Сторон.

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

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие:

1) Нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2) Нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

3) Нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.5. 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 Дольщиком 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 Дольщиком требований эксплуатации помещений в части температурно-влажностного режима;

- в случае выполнения Дольщиком 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 Дольщиком 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 Дольщиком 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 Дольщиком 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;

- при установке/ реконструкции Дольщиком вентиляционных шахт/ устройств;

- в иных случаях, установленных Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и законодательством Российской Федерации.

7. Срок действия Договора. Расторжение договора.

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

7.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

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

7.3. Односторонний отказ Дольщика или Застройщика от исполнения настоящего договора производится в порядке, установленном действующим законодательством.

7.4. В случае расторжения настоящего договора по соглашению сторон по инициативе Дольщика, а также в случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Дольщик возмещает произведенные Застройщиком затраты в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей. Указанная сумма может быть удержана Застройщиком из средств, подлежащих возврату Дольщику в связи с расторжением настоящего договора. Подписанием настоящего договора Дольщик дает поручение Эскроу-агенту перечислить указанную в настоящем пункте сумму Застройщику после расторжения Договора. При этом Дольщик не вправе требовать от Застройщика уплаты процентов за пользование денежными средствами.

8. Ответственность Сторон.

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

8.2. При нарушении Застройщиком сроков передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) за каждый день просрочки исполнения обязательства в размере, установленном действующим законодательством – Федеральным законом РФ 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».

8.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

8.4. При нарушении Дольщиком установленных настоящим Договором сроков внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) за каждый день просрочки исполнения обязательства в размере, установленном действующим законодательством - Федеральным законом РФ 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».

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

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

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

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

10. Заключительные положения.

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

10.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

10.4. Стороны будут разрешать возникшие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

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

10.6. Наименование статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении усло-

вий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

10.7. С подписанием настоящего Договора Дольщик в соответствии со ст. 11.2 Земельного кодекса РФ дает согласие Застройщику на образование из Земельного участка новых земельных участков путем раздела, объединения, перераспределения, а также на межевание Земельного участка на усмотрение Застройщика в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также на использование земельного участка в период строительства в любых целях, не запрещенных действующим законодательством (заключение дополнительных соглашений к договору аренды, отказ от права аренды, заключение договора купли-продажи земельного участка, залог юридическому лицу, осуществляющему кредитование (финансирование) в целях строительства многоквартирного дома, права собственности (аренды, субаренды) на земельный участок и объект долевого строительства).

10.8. С подписанием настоящего договора Дольщик в соответствии с ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ выражает согласие на осуществление Застройщиком в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, а также действующим Законодательством, любых действий (операций) или совокупности 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), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение следующих персональных данных (в том числе специальных и биометрических категорий): фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; состояние в браке, состав семьи; паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства; номер телефона; идентификационный номер налогоплательщика; номер страхового свидетельства государственного пенсионного страхования; в целях заключения, исполнения настоящего договора. Согласие вступает в силу с момента подписания настоящего Договора и действует до истечения пяти лет с момента передачи Дольщику Объекта по Акту приема-передачи.

Подписанием настоящего договора Дольщик выражает свое согласие на получение информации от Застройщика по средствам sms-уведомлений, по номеру телефона, указанному в разделе 11 настоящего Договора.

10.9. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: один - для Застройщика, один - для Дольщика, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 – ПЛАН КВАРТИРЫ.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 – ПЛАН ЭТАЖА.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 – ВЕДОМОСТЬ ОТДЕЛКИ.

11. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик

ООО СЗ «ТВЕРСКАЯ, 51»

г. Ижевск, ул. им. Вадима Сивкова, д. 186, лит. А, оф. 19, ИНН 1831196731

р/с № 40702810110570001085, Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве,

к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

_____/И.А. Соломатов

Дольщик

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве Жилого дома
№ __ от __

План квартиры № 5

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве Жилого дома
№ __ от __

План этажа № __

**Ведомость отделки
(с подготовкой под чистовую отделку)***

Помещение	Потолки	Стены и перегородки	Пол	Прибор освещения	Санитарно-технического оборудования
Жилые комнаты, гостиные	ж/б плита	Штукатурка	Стяжка полусухая	Клеммная колодка	Нет
Кухни, Кухни-ниши	ж/б плита	Штукатурка	Стяжка полусухая	Клеммная колодка	Нет. Разводка труб ГВС, ХВС не выполняется. К1 – установка заглушек на тройнике стояка.
Прихожая, коридоры	ж/б плита	Штукатурка	Стяжка полусухая	Клеммная колодка	Нет
Ванная комната, санузел	ж/б плита	Штукатурка	Стяжка полусухая	Клеммная колодка	Нет. Разводка труб ГВС, ХВС не выполняется. К1 – установка заглушек на тройнике стояка.
Лоджии, балконы	ж/б плита	Кирпичная кладка, штукатурка	ж/б плита	-	Нет

*в процессе строительства объекта в проектную и рабочую документацию могут быть внесены изменения в соответствии с действующим законодательством -Гражданским кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», ГОСТ Р 21.1101-2013

Описание состояния помещений:

Окна и балконные двери ПВХ, откосы и подоконники установлены. Монтаж декоративных уголков не выполняется. Направление открывания створок окон и балконных дверей, а также количество створок в приложениях к настоящему договору указаны условно и не являются обязательным требованием к передаваемому объекту долевого строительства.

Остекление лоджий- предусмотрено.

Устройство чистового покрытия и монтаж плинтусов по всей квартире не выполняется.

Электророзетки, выключатели – не предусмотрены (клеммная колодка).

Ванна, умывальник, унитаз и мойка не устанавливаются.

Извещатели пожарной сигнализации – предусмотрены.

Счетчик учета энергоресурсов – предусмотрен (устанавливается в общем этажном электрощите). В квартире предусмотрен навесной щиток с автоматическими выключателями.

Счетчики ГВС и ХВС, так же тепловые счетчики – предусмотрены (устанавливаются в техническом помещении на этаже).

Двери входные квартирные металлические. Внутренняя поверхность МДФ-панель- предусмотрены. Направление открывания двери в приложениях к настоящему договору указано условно и не является обязательным требованием к передаваемому объекту долевого строительства.

Межкомнатные двери – не предусмотрены. Направление открывания дверей в приложениях к настоящему договору указаны условно и не являются обязательным требованием к передаваемому объекту долевого строительства.

Электроплита и электрический полотенцесушитель – не устанавливается (предусмотрена возможность монтажа).

Радиаторы системы отопления – предусмотрены.

Вентиляционные решетки (на кухне, в санузле, в ванной комнате) – не предусмотрены.

Зашивка стояков канализации - не выполняется.