

Договор N НВ2-____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
(с условием о расчетах по счету эскроу)

г. Ижевск

" ____ " _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инком» - специализированный застройщик (сокращенное наименование ООО «УК «Инком»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Паршина Владимира Владимировича, действующего на основании Устава Общества, с одной стороны и _____ (Ф.И.О. полностью), именуемый/(ая) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

1.1. **Дом** – Жилой дом в составе следующего объекта: «**Планировка территории вдоль северной стороны Воткинского шоссе г. Ижевска. Многоквартирный жилой дом № 15Б со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. Микрорайон №2.**», строительство которого ведет Застройщик на земельном участке площадью 10 170 кв.м., расположенном по адресу: УР, г. Ижевск, шоссе Воткинское, земельный участок 53, кадастровый номер 18:26:020013:4906, принадлежащем Застройщику на праве аренды, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 18.05.2021 г. сделана запись регистрации № 18:26:020013:4906-18/072/2021-9;

Основные технические характеристики Дома:

Наименование показателя	Ед.изм.	Всего по зданию
Количество секций (подъездов)	шт.	1
Количество квартир	шт.	184
Количество кладовых (кладовок)	шт.	28
Количество встроенных нежилых помещений под коммерцию	шт.	9
Общая площадь квартир (без учета понижающих коэффициентов на балконы/лоджии)	м ²	8939,7
Общая площадь квартир (с учетом понижающих коэффициентов на балконы/лоджии)	м ²	8 611,9
Общая площадь квартир (без учета площадей на балконы/лоджии)	м ²	8 362,3
Жилая площадь квартир	м ²	3 783,4
Площадь встроенных нежилых помещений (продаваемая) из них:	м ²	1 258,9
Площадь хозяйственных кладовых (кладовок)	м ²	118,9
Площадь встроенных нежилых помещений под коммерцию	м ²	1 140,0
Количество этажей дома (количество всех этажей в здании, в том числе подземных)	эт.	25
Общая площадь	м ²	13 879,0
Строительный объем дома	м ³	48 274,4
в т.ч ниже отм.0.000	м ³	2 693,6
Количество подземных этажей	эт.	1
Площадь застройки	м ²	1 672,0

Назначение: Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями

Количество этажей МКД: 25

Общая площадь МКД: 13 879,0 м²

Форма договора участия в долевом строительстве

Материал наружных стен: С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов

Материал поэтажных перекрытий: монолитное железобетонное перекрытие

Класс энергоэффективности и сейсмостойкости: Высокий «В», 5 баллов.

1.2. **Объект долевого строительства - Квартира**, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома. Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

№ квартиры (стронт.)	Номер секции (подъезд)	Этаж	Количество жилых комнат в Квартире	Проектная площадь квартиры				Общая Приведенная площадь, (с учетом понижающих коэффициентов на лоджии с коэф. 0,5/балконы с коэф. 0,3) (кв.м.)	Высота потолка (м)	Тип квартиры, согласно ПСО
				Общая жилая площадь Квартиры (кв.м.)	Площадь балкона/ лоджии (кв. м.)	Общая проектная площадь Квартиры (указывается площадь квартиры без учета площади лоджий/балконов) (кв.м.)	Общая проектная площадь Квартиры (указывается площадь квартиры с учетом площади лоджий/балконов с коэффициентом равным 1, согласно проектной декларации) (кв.м.)			

Общая жилая площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма площадей всех жилых помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в помещении и/или владением помещением, без учета площади балконов, лоджий, террас.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади жилого помещения (квартиры) (сумма площадей всех частей помещения (жилые комнаты) включая площадь вспомогательного использования (кухня, коридор, с/у, ванная и тп.) и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами (для лоджий-0,5, для балконов-0,3, для террас (холодных кладовых) -1,0).

Стороны признают, что после завершения строительства многоквартирного дома сумма фактических значений общей жилой площади Объекта долевого строительства (Квартиры) и площади лоджии (й) и (или) балкона (ов) (с понижающими коэффициентами), определяемых по результатам государственной технической инвентаризации, может отличаться от общей приведенной площади Объекта долевого строительства (Квартиры). Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства (Квартиры) и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства (Квартиры)).

В проектную документацию Объекта могут быть внесены обоснованные изменения, в том числе могут быть изменены архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения Объекта, изменена площадь Объекта в размере до 5 (пяти) процентов от Проектной площади Объекта. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения Объекта не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которым осуществляется строительство Дома, Застройщик проинформирует Дольщика путем размещения данной информации в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – АИС ЕИСЖС) на Официальном сайте системы – наш.дом.рф, либо в сети «Интернет» на сайте Застройщика. Стороны признают, что свидетельством качества Дома и Объекта (Квартиры), их соответствие проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Дома проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или Разрешение на ввод Объекта (Дома) в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

Номер Объекта долевого строительства, а также показатели площадей в настоящем Договоре указаны согласно Плана (Приложение №1 к настоящему договору), являются условными и подлежат уточнению после проведения кадастровых работ, а также составления технического плана (паспорта) на Дом. При этом, отклонение фактических показателей площадей не является ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств по Договору.

Дольщик уведомлен и согласен с тем, что на момент подписания Договора площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией и проектной декларацией до

десятых после запятой. Проведение кадастровых работ по обмеру Объекта долевого строительства и Дома в целом будет осуществляться кадастровым инженером на основании документов, действующих на момент проведения обмеров, при этом площади на Объект долевого строительства и Дом в целом могут быть отражены как до сотых после запятой, так и до десятых после запятой. В случае если действующим законодательством на момент проведения обмеров будет предусмотрено указание площадей до сотых после запятой, при постановке на кадастровый учет и регистрации права собственности площадь Объекта долевого строительства и площадь Дома в целом будут указаны тоже до сотых после запятой.

Дольщик уведомлен о том, что, что с учетом норм жилищного законодательства общая площадь квартиры в государственном кадастре недвижимости и едином государственном реестре недвижимости указывается без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас.

1.3. Правом на оформление Объекта долевого строительства в собственность Дольщик наделяется после выполнения обязательств по финансированию в полном объеме, завершения строительства жилого дома и его приемки государственной приемочной комиссией, подписания передаточного акта Объекта долевого строительства. Обязательства и все расходы, а также ответственность по государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства принимает на себя Дольщик.

Объект долевого строительства будет оформлен в единоличную/общую совместную собственность/общую долевую собственность (выбрать нужный вариант) _____
(Ф.И.О. Дольщиков и размер доли).

1.4. Указанный в п. 1.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. Согласно Приказа Главного Управления архитектуры и градостроительства Администрации города Ижевска № 622 от 03.10.2022 г. строящемуся дому присвоен фактический адрес: Удмуртская Республика, г. Ижевск, Воткинское шоссе, дом 53 корпус 1.

1.5. **Застройщик** – юридическое лицо - ООО «УК «Инком» обладающее на праве аренды вышеуказанным Земельным участком, привлекающее денежные средства Дольщиков для строительства Дома на указанном земельном участке на основании разрешения на строительство № 18-RU18303000-18-2022 от 28.02.2022 года, выданного Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Удмуртской Республики (в редакции, действующей на момент заключения настоящего договора).

1.6. **Дольщик** – участник долевого строительства, лицо, осуществляющее уплату денежных средств Застройщику для строительства (создания) Дома в целях получения в будущем на праве собственности Объекта долевого строительства в Доме.

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. При заключении Договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 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» (Далее по тексту – Федеральный закон № 214-ФЗ);
- разрешением на строительство № 18-RU18303000-18-2022 от 28.02.2022 года, выданного Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Удмуртской Республики (в редакции, действующей на момент заключения настоящего договора).
- проектной декларацией, ознакомиться с которой можно в офисе продаж Застройщика по адресу: город Ижевск, улица Пушкинская, зд. 276а.

Кроме того, с информацией о строящемся доме можно ознакомиться в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – АИС ЕИСЖС) на Официальном сайте системы – наш.дом.рф.

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

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном порядке, а также в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, предоставлена во все уполномоченные государственные и муниципальные органы.

2.4. До подписания настоящего договора Дольщик ознакомился с документацией, относящейся к

строящемуся Застройщиком дому, в том числе проектной декларацией, планом (проектом планировки) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок. Дольщику понятно содержание данных документов.

2.5. Застройщик гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора Объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

2.6. Настоящим Застройщик доводит до сведения Дольщика, что условием привлечения средств Дольщика на строительство Многоквартирного дома является размещение таких денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

2.7. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что на земельном участке, на котором осуществляется строительство дома будет осуществлено строительство нескольких (двух) многоквартирных домов.

3. Предмет Договора. Порядок исполнения Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом (п. 1.1.) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего Договора Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Дольщик направляет денежные средства на строительство Дома (этапа/секции) в порядке долевого участия, а Застройщик обязуется:

– обеспечить строительство Дома (этапа/секции (подъезда)), в том числе с привлечением подрядчиков, и осуществлением всех работ по строительству Дома, включая работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (за исключением внутренних отделочных работ в Объектах долевого строительства (Квартирах/Помещениях); объем внутренних отделочных работ в Квартирах/Помещениях, подлежащий выполнению, определяется в Приложении № 1 к настоящему договору) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законом порядке. Если в Приложении № 1 настоящего договора какой-либо вид работ и/или оборудование не указано, оно выполнению и/или установке не подлежит. Приобретение и установка сантехнических приборов, а также выполнение всех не указанных в Приложении № 1 внутренних работ осуществляется Дольщиком самостоятельно и за свой счет;

– сдать в эксплуатацию Дом не позднее «31» марта 2025 г. включительно;

– передать Дольщику Объект долевого строительства по передаточному акту на условиях настоящего Договора, в течении 6 (шести) месяцев с момента получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Дома (этапа/секции) в эксплуатацию, но не позднее «30» сентября 2025 г. включительно.

4. Цена Договора и порядок оплаты

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком по Договору (Цена Договора), для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Цена договора) на момент заключения Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Цена Договора определена как произведение цены (стоимости) единицы общей приведенной площади такого жилого помещения (1 (Один) кв.м.) и общей приведенной площади такого жилого помещения. Данная денежная сумма определяется сторонами как ориентировочная и рассчитана исходя из стоимости одного квадратного метра приведенной площади Объекта в размере _____ (_____) рублей __ копеек.

Цена Договора в ходе строительства Дома изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4.9. и 4.10. настоящего Договора.

Цена договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к дому территории, выполнение работ по возведению балконов (лоджий), иных работ, необходимых для ввода дома в эксплуатацию и передачи Дольщику Объекта долевого строительства; затраты на оплату услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства; и сумму экономии средств (в случае ее образования) при строительстве Дома, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Дольщику не возвращается.

4.2. Цена Договора выплачивается Дольщиком за счет собственных денежных средств.

4.3. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому

Форма договора участия в долевом строительстве

для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Дольщика (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО);

– место нахождения и адрес – 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А

– адрес электронной почты – Schet_escrow@vtb.ru;

номер телефона – 8-800-100-24-24 или любой иной номер телефона из числа публикуемых на официальном интернет-сайте Банка, размещенном по адресу www.vtb.ru

- Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве (Операционный офис "Региональный операционный офис "Ижевский"), адрес места нахождения: 426034, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Красногеройская, д.63, номер телефона (3412) 68-73-19.

Депонент (Дольщик): _____ (указывается ФИО Дольщика(полностью), на кого открыт договор счета эскроу, паспортные данные, адрес регистрации/фактического места проживания)

Бенефициар (Застройщик): Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Инком» - специализированный застройщик (ООО «УК «Инком»), ИНН 1831107900, ОГРН 1051800646622

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ____ коп.
(указывается Цена договора)

Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: в соответствии с п. 4.4. настоящего договора.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего Договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома или данные сведения должны быть размещены в АИС ЕИСЖС на Официальном сайте системы – наш.дом.рф.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: 40702810004240003490, в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, БИК 044525411, к/с 30101810145250000411 в Главном управлении Банка России по Центральному федеральному округу г. Москва

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.

4.4. Оплата производится Дольщиком с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора. **(в случае расчета единовременно наличными)**

либо

Оплата производится Дольщиком с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

Первый платеж за счёт собственных денежных средств в размере _____ (_____) рублей ____ копеек подлежит оплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора. Последующие платежи по Договору Дольщик производит по следующему Графику:

Второй платеж в сумме _____ (_____) рублей ____ копеек - Дольщик выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее _____;

Третий платеж в сумме _____ (_____) рублей ____ копеек - Дольщик выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее _____.

Настоящим Стороны устанавливают, что за предоставленную по настоящему договору

Застройщиком Дольщику рассрочку (отсрочку) оплаты Цены Договора, последний обязан уплатить Застройщику сумму процентов, которые ежемесячно начисляются на сумму неуплаченной части Цены Договора (целевого денежного взноса) из расчета ____% (____ процентов) в год до момента полной оплаты Цены Договора Дольщиком. Сумма процентов за предоставление Дольщику рассрочки (отсрочки) оплаты Цены Договора подлежит начислению на оставшуюся сумму Цены Договора начиная с 6 (шестого) рабочего дня с момента государственной регистрации настоящего договора.

В случае, если Дольщик оплачивает Цену Договора и проценты за рассрочку/отсрочку платежа ранее установленных настоящим договором сроков, то Застройщик по письменному заявлению Дольщика производит перерасчет суммы процентов в сторону уменьшения.

и/ли

Настоящим Стороны устанавливают, что в связи с предоставленной Застройщиком Дольщику отсрочкой платежа Цены Договора на сумму не оплаченной части Цены Договора подлежат начислению проценты в размере:

- в период по «__» _____ 201__ г. 0% (ноль процентов) годовых на остаток суммы долга;
- в период с «__» _____ 201__ г. 19,8 % (Девятнадцать целых восемь десятых процентов) годовых на остаток суммы долга.

В случае, если Дольщик оплачивает Цену Договора и проценты за рассрочку/отсрочку платежа ранее установленных настоящим договором сроков, то Застройщик по письменному заявлению Дольщика производит перерасчет суммы процентов в сторону уменьшения. **(в случае рассрочки)**

4.5. Дольщик уведомлен о недопустимости оплаты Цены Договора (внесения денежных средств) до даты государственной регистрации настоящего Договора, а также о праве Застройщика на возврат Дольщику досрочно внесённых денежных средств в одностороннем порядке без предварительного уведомления.

4.6. Обязанность Дольщика по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

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

4.8. В случае недостаточности привлеченных по договорам участия в долевом строительстве жилого дома денежных средств все расходы сверх денежных средств, уплаченных (подлежащих к уплате) Дольщиком, Застройщик несет самостоятельно.

В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора, а также осуществления взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются вознаграждением Застройщика.

4.9. В случае расхождении фактической площади Объекта долевого строительства по результатам проведения кадастровых работ (общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в технических документах плюс площадь лоджий с коэффициентом 0,5 и балконов с коэффициентом 0,3 и террас с коэффициентом 1,0) с общей приведенной площадью Объекта долевого строительства (п. 1.1.2 настоящего договора), Стороны производят окончательный расчет стоимости объекта долевого строительства (Цены договора) в следующем порядке:

4.9.1. Стороны определили допустимое отклонение (погрешность), которое не влечет за собой соразмерное изменение цены при передаче объекта Дольщику в размере 5 (пять) процентов от общей приведенной площади объекта долевого строительства. Разница между общей приведенной и фактической площадью объекта долевого строительства в размере 5 (пять) процентов является пределом изменения размера площади передаваемого объекта долевого строительства, которое не влечет уменьшения (увеличения) цены и не является основанием для перерасчета цены договора.

4.9.2. В случае, если разница между фактической общей площадью и общей приведенной площадью объекта долевого строительства превышает установленный сторонами предел изменения (погрешности) размера площади объекта долевого строительства, окончательная цена объекта долевого строительства подлежит перерасчету в следующем порядке:

4.9.2.1. Если планируемая общая площадь объекта долевого строительства превышает фактическую общую площадь, Застройщик производит возврат денежных средств Дольщику в размере стоимости площади, определенной как разница между общей приведенной и фактической площадью за вычетом допустимого отклонения. Размер подлежащих возврату денежных средств рассчитывается исходя из стоимости одного квадратного метра объекта долевого строительства, определяемой как отношение цены договора к общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанных в настоящем Договоре.

4.9.2.2. Если фактическая общая площадь объекта долевого строительства превышает общую приведенную площадь, Дольщик оплачивает Застройщику денежные средства в размере стоимости площади, определенной как разница между фактической и общей приведенной площадью за вычетом допустимого отклонения. Размер, подлежащих оплате денежных средств, рассчитывается исходя из стоимости одного квадратного метра объекта долевого строительства, определяемой как отношение цены договора к общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанных в Договоре.

4.9.3. Стороны определили, что не является основанием для перерасчета цены договора, когда разница в размерах фактической и общей приведенной площади объекта долевого строительства связана с разными методами учета площадей балкона/лоджии/террасы/веранды (применение понижающих коэффициентов).

4.10. Цена Договора, в том числе стоимость 1 (Одного) кв.м. может быть изменена по соглашению Сторон в случае изменений в Объекте долевого строительства: изменение технических характеристик и/или состава; включение дополнительных опций в Объект долевого строительства; включение элементов чистовой отделки; прочих изменений. В указанных случаях Стороны заключают соответствующее соглашение об изменении условий настоящего Договора, в котором предусматривают, в том числе (но не исключение) состав, характеристику, новую стоимость 1(Одного) кв.м. Объекта долевого строительства.

4.11. Бенефициар (Застройщик) и Депонент (Дольщик) адресуют эскроу-агенту (Банку) предложения (оферты) заключить договор счета эскроу на условиях «Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке, открытым для расчетов по договорам участия в долевом строительстве» и Договора участия в долевом строительстве путем открытия Банком счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами. Заключая настоящий Договор 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 настоящими Правилами.

Бенефициар (Застройщик) поручает Депоненту(Дольщику) передать в Банк ВТБ (ПАО) от его имени Договор участия в строительстве (его скан), как документ, содержащий оферту Бенефициара о заключении договора счета эскроу. Так же Бенефициар (Застройщик) вправе сам передать в Банк ВТБ (ПАО) от своего имени Договор участия в строительстве (его скан), как документ, содержащий оферту Бенефициара о заключении договора счета эскроу.

4.12. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Дольщик обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Самостоятельно либо с привлечением третьих лиц осуществить выполнение работ по строительству Дома в соответствии с проектно-сметной документацией и действующими строительными нормами и правилами.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам, является разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством Дома, утвержденного в установленном порядке.

5.1.2. Гарантировать качество Объекта долевого строительства условиям настоящего договора в сроки и порядке указанные в разделе 6 настоящего договора.

5.1.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Дольщику, не позднее предусмотренного настоящим договором срока, согласно условиям, п. 3.2. настоящего договора. При этом, передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии своевременного и полного выполнения (исполнения) Дольщиком всех обязательств, установленных настоящим Договором в том числе (но не исключительно) обязательств по оплате в полном объеме Цены Договора.

Также Стороны согласились, что передача Объекта долевого строительства может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления, установленного настоящим договором (п. 3.2) срока передачи Объекта долевого строительства направляет Дольщику

сообщение (уведомление) о готовности Объекта долевого строительства к передаче, предупреждает Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение (уведомление) должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 11 настоящего Договора, или вручено лично под расписку на основании письменного заявления Дольщика.

Уведомление считается полученным Дольщиком:

- а) в случае получения его лично под расписку - в день вручения уведомления;
- б) в случае получения Застройщиком документа оператора почтовой связи о вручении уведомления – в день вручения уведомления;
- в) в случае возврата заказного письма в связи с отказом Дольщика от его получения – в день проставления отметки об отказе от получения уведомления;
- г) в случае возврата заказного письма в связи с отсутствием Дольщика по указанному в пункте 11 настоящего Договора почтовому адресу – в день проставления отметки об отсутствии Дольщика по указанному адресу;
- д) в случае возврата уведомления по истечению срока хранения - в дату истечения срока хранения указанную оператором почтовой связи.

Дополнительно Застройщик вправе уведомить Дольщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче также путем смс информирования, направления уведомления на электронный адрес Дольщика и посредством размещения указанной информации на сайте Застройщика.

Застройщик обеспечивает возможность осуществления осмотра и приемки Объекта долевого строительства в соответствии с режимом работы Застройщика в согласованные с Дольщиком дату и время. Передача Дольщику документов для оформления права собственности на Объект долевого строительства (акта приема-передачи (передаточного акта), справки о полной оплате (акт взаиморасчетов), инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства и т.п.) производится Застройщиком по адресу, указанному в сообщении (уведомление) о готовности Объекта долевого строительства к передаче (в случае подписания Дольщиком Акта приема-передачи) в день осуществления Дольщиком осмотра и приемки Объекта.

В случае неприбытия Дольщика для принятия по передаточному акту Объекта долевого строительства от Застройщика в течение 60 (шестидесяти) календарных дней после истечения срока, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства либо после истечения срока начала приемки, указанного в сообщении (уведомлении) Застройщика, обязательства Застройщика считаются выполненными надлежащим образом. При этом Застройщиком составляется односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления Застройщиком одностороннего акта. В этом случае Застройщик освобождается от ответственности за просрочку в передаче Объекта долевого строительства. При этом Дольщик несет обязательства по содержанию Объекта долевого строительства.

Передаточный акт (акт приема-передачи) квартиры подписывается Застройщиком и Дольщиком или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей.

Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения и коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника помещений в Доме, принадлежит в соответствии со ст. 290 ГК РФ Дольщику на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

5.1.4. Нести риск случайной гибели и повреждения, а также ответственность за сохранность Объекта долевого строительства до ее приемки Дольщиком, кроме случая уклонения от принятия Объекта долевого строительства и составления одностороннего акта в соответствии с п. 5.1.3 настоящего договора.

5.1.5. Передать Дольщику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, а также паспорта на приборы учёта (счётчики) тепло-, водо-, электроснабжения.

5.1.6. Выявление недостатков Объекта долевого строительства, не связанных с несоответствием Объекта долевого строительства условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению

качества Объекта долевого строительства и не делают его не пригодным для проживания, не является основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства.

В случае выявления недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания, по требованию Дольщика Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков, при этом устранение выявленных недостатков осуществляется в порядке и в сроки, установленном/ыми законодательством Российской Федерации.

5.2. Застройщик в праве:

5.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без уведомления Дольщика, с учётом положения пункта 10.4. настоящего Договора.

5.2.2. 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 затрагивающих долю Дольщика.

5.2.3. Самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц (подрядчиков) для выполнения работ по строительству (созданию) Дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) Дома.

5.2.4. Вносить изменения и дополнения в проект Дома и/или Объект долевого строительства (архитектурные, структурные, в том числе связанные с конструктивными особенностями наружных и внутренних перегородок, остекления лоджий/балконов с учетом месторасположения решеток в местах расположения кондиционеров), заменить расположение и выполнение электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования (в том числе изменения решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), заменить строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации на строительство Многоквартирного дома на аналогичное (эквивалентные) по качеству без уведомления Дольщика, с учётом положения пункта 10.4. настоящего Договора. Уведомление о таких изменениях направляются Застройщиком Дольщику только в тех случаях, когда они касаются: изменения назначения помещений; изменения количества помещений в составе Объекта долевого строительства; и иные существенные изменения, установленные действующим законодательством и/или установленные Соглашением Сторон к настоящему Договору.

5.2.5. Застройщик вправе построить жилой дом и получить разрешение на ввод жилого дома и/или секции жилого дома в эксплуатацию ранее срока, установленного Договором. В этом случае Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Дольщику досрочно (передать Объект в течении 6 месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию), в любой день по своему усмотрению с соблюдением условия п. 5.1.3. настоящего договора по уведомлению Дольщика о готовности передать ему Объект, вне зависимости от наличия волеизъявления Дольщика на досрочную передачу Объекта.

5.2.6. Застройщик вправе самостоятельно определять (вводить) очередность строительства составных частей Многоквартирного дома с условием обеспечения соблюдения срока передачи Объекта долевого строительства Дольщику.

5.2.7. В случае нарушения Дольщиком любого из условий оплаты, установленных п. 4.2. и п. 4.4. настоящего договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, что влечет его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Дольщику соответствующее уведомление. Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения, по адресу Дольщика, указанному в разделе 11 настоящего договора почтой.

5.2.8. Не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Дольщиком денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Дольщику, если передаточный акт не был подписан в установленный договором срок по вине Дольщика, в том числе ввиду несоблюдения Дольщиком срока приемки или ввиду невнесения Дольщиком полной цены договора в сроки, установленные договором.

5.3. Дольщик обязуется:

5.3.1. Уплатить обусловленную настоящим договором цену в порядке, сроке и на условиях, установленных в разделе 4 настоящего Договора. Дольщик обязуется уплатить Цену Договора до ввода в эксплуатацию Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый у эскроу-агента, указанного в п. 4.3. настоящего договора.

В случае получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию ранее, срока, установленного настоящим договором Дольщик обязуется в случае неполной оплаты им Цены договора оплатить оставшуюся часть цены договора в течении 5 (Пяти) рабочих дней со дня, получения Дольщиком уведомления о получении Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию (п. 5.1.3. настоящего договора), если иное не предусмотрено соглашением между сторонами.

5.3.2. Лично либо через своего уполномоченного представителя (на основании нотариально оформленной доверенности) в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента наступления срока начала приемки, указанного либо в уведомлении от Застройщика о необходимости приемки Объекта долевого строительства либо отдельным сообщением (в том числе звонком представителя Застройщика) о согласовании даты и времени приемки приступить к принятию Объекта долевого строительства и завершить его приёмку в течение общего срока принятия Дольщиками всех Объектов долевого строительства. Общий срок принятия Дольщиками всех Объектов долевого строительства составляет 60 (Шестьдесят) рабочих дней с момента начала приёмки.

Дольщик приступает к приемке Объекта долевого строительства в согласованные с Застройщиком заранее дату и время приемки Объекта долевого строительства и завершает его приемку с подписанием соответствующего Акта приема-передачи (передаточного акта) Объекта долевого строительства.

В случае невозможности по уважительным причинам принять в установленный срок Объект долевого строительства, Дольщик обязан об этом письменно сообщить Застройщику.

Учитывая достижение сторонами договора соглашения, что доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию (п. 5.1.1 договора), Дольщик не вправе уклоняться от подписания передаточного акта на Объект долевого строительства после ввода жилого дома в эксплуатацию по причине недостатков отделки Объекта долевого строительства при условии выполнения Застройщиком в Объекте долевого строительства работ, указанных в Приложении № 1 настоящего договора.

В случае неявки Дольщика для приемки Объекта долевого строительства в установленный настоящим пунктом срок, либо немотивированного отказа Дольщика принять Объект долевого строительства (за исключением случая, указанного в абз. 2 п. 5.1.6 Договора) Застройщик вправе в сроки, указанные в п. 5.1.3. настоящего договора составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном законодательством.

При этом Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также иные риски, бремя содержания, эксплуатации и обслуживания, расходы на коммунальные услуги и т.п., связанные с Объектом долевого строительства признаются перешедшими к Дольщику в полном объеме с момента составления акта сдачи-приёмки подписанного Сторонами, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Дольщику.

С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче квартиры Дольщику, последний самостоятельно несет расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (оплачивает коммунальные услуги, расходы на содержание жилья и иные расходы), за свой счёт устраняет аварии в Объекте долевого строительства, произошедшие не по вине Застройщика, и возмещает причинённые в результате таких аварий убытки. С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Дольщику Застройщик не несет перед Дольщиком никаких обязательств, связанных с текущими эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства, с обязательствами Дольщика, связанными с участием (неучастием) в выборе способа управления Домом.

5.3.3. В случае уклонения Дольщика от подписания передаточного акта на Объект долевого строительства Застройщик вправе потребовать, а Дольщик обязуется компенсировать Застройщику затраты по коммунальным платежам, охране, техобслуживанию соразмерно площади Объекта долевого строительства за период, с даты ввода жилого дома в эксплуатацию и до подписания сторонами передаточного акта на Объект долевого строительства или составления иного документа о передаче. Компенсация затрат производится в сумме указанной Застройщиком безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

5.3.4. В случае передачи Объекта долевого строительства в пользование до регистрации права собственности на него Дольщик обязуется:

- не производить никаких перестроек в Объекте долевого строительства (перепланировок, сноса стен и перегородок, установок решеток для кондиционеров, иных решеток, остеклений, переустройства коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – дополнительно с инспекцией энергетического надзора;

- в случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при

нанесении ущерба квартирам других Дольщиков) принимать все необходимые меры к устранению причиненного ущерба и их последствий за свой счет.

5.3.5. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно нести расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией квартиры и доли в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории), а также нести риск случайной гибели или повреждения имущества.

5.3.6. В связи с проектировочными особенностями Жилого дома, Дольщик обязуется не производить перепланировку внутренних помещений Объекта долевого строительства, общих мест пользования, не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку стен, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж дверных проемов, вытяжных коробов, остекление балконов и лоджий, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации, а также не производить иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Дома, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц.

В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Дольщик обязан осуществить соответствующие согласования с другими собственниками помещений Дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.3.7. Дольщик обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ, не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

5.3.8. В целях сохранения единого архитектурного облика многоквартирного жилого дома, утвержденного главным архитектором города, Дольщику запрещается производство работ по изменению (реконструкции) фасада здания и его цветовых решений.

5.3.9. В случае если Застройщиком в период строительства многоквартирного дома будет принято решение о строительстве многоквартирного дома за счет средств целевого кредита, предоставленного по договору субсидированного кредита (займа), что предусмотрено Федеральным законом № 214-ФЗ, Дольщик обязуется в течении 10 (Десяти) рабочих дней с момента, когда ему стало известно о том, что Застройщик оформил кредит (сообщение по номеру телефона, СМС сообщение, сообщение через письмо на адрес электронной почты и другие каналы связи), заключить с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему договору, осуществить действия и выполнить все формальности (в том числе подать в установленной форме через МФЦ в Управление Росреестра по УР заявление о государственной регистрации дополнительного соглашения. В случае подачи заявлений о государственной регистрации дополнительного соглашения и иных документов в электронном виде через онлайн платформы Росреестра Стороны обязуются подать данные документы в течении 1 (Одного) рабочего дня с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

5.4. Дольщик вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

5.4.2. Получать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату суммы Цены Договора.

5.4.3. До подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.4.3.1. если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

5.4.3.2. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

5.4.3.3. если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором проживания (использования).

5.4.4. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.4.3. требование:

- подписывается Дольщиком лично, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Дольщиком разумный срок устранения недостатков - от 15 (пятнадцати) календарных дней до 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Дольщиком.

5.4.5. Дольщик вправе передать свои права по настоящему договору третьим лицам исключительно при условии предварительного уведомления Застройщика и получения от последнего письменного согласия в форме либо отдельного письма, либо согласования договора уступки.

Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Дольщик обязан предоставить Застройщику оригинал (или скан-копии) настоящего Договора со отметкой регистрирующего органа или многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг о переводе Договора в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов, и подписи государственного регистратора *или* электронного образа настоящего Договора в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки.

В случае если Дольщик не исполнил свою обязанность по предоставлению договора уступки (или скан-копии) договора об уступке, Застройщик имеет право исполнить настоящий договор в адрес первого Дольщика долевого строительства, в том числе при условии получения от Застройщика предварительного согласия на уступку прав.

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Дом, ГОСТАм и иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема передачи любого из Объектов Долевого строительства (жилого/нежилого помещения.)

Гарантийный срок на элементы благоустройства, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника помещений в Доме (общее имущество МКД, включая и земельный участок) соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем оборудования.

Виды работ, гарантийный срок как в отношении Дома и Объекта долевого строительства, так и в отношении отделки Объекта долевого строительства дополнительного оборудования в нем (при его необходимости), а также случаи, когда гарантийные обязательства не распространяются/прекращаются указаны в Приложении № 2 настоящего договора.

Дольщик вправе предъявить Застройщику обоснованные требования об устранении выявленных в течение гарантийного срока недостатков (дефектов), которые должны быть устранены Застройщиком в течение 45 (сорока пяти) календарных дней, со дня получения Застройщиком письменной претензии от Дольщика. Данные сроки могут быть увеличены по согласованию Сторон в связи с сезонностью работ по устранению недостатков (дефектов) либо их особой сложностью.

6.3. В случае если Объект долевого строительства и/или многоквартирный дом построены (созданы) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Дома, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Дома 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 Дома или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Дома возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику 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. Стороны признают, что не являются нарушением требований к качеству Объекта и не являются существенным изменением Проектной документации следующие изменения в Объекте:

6.5.1. несовпадение Проектной площади Объекта и Фактической площади Объекта при условии, что разница между указанными площадями не превышает 5 (Пяти) % от размера Проектной площади Объекта;

6.5.2. замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена типа входных дверей, замена технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, изменение конфигурации инженерных систем Дома, материалов отделки общедомовых зон и благоустройства, при условии, что замены и изменения, предусмотренные настоящим подпунктом, должны производиться на аналогичные по качеству стеклопакеты, входные двери, оборудование и материалы, и не должны приводить к ухудшению качества Объекта.

Подписанием настоящего договора Дольщик дает свое согласие на изменение указанных в пункте 6.5. настоящего договора характеристик Дома и Объекта.

7. Ответственность Сторон

7.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа за счет собственных и/или заемных средств Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.4. В случае если строительство Многоквартирного дома, а также его введение в эксплуатацию может быть приостановлено или прекращено по причине наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий (пожар, наводнение, землетрясение и др. бедствий и явлений), военных действий на территории Российской Федерации, Удмуртской Республики и г. Ижевска, принятие запрещающих или ограничивающих исполнение настоящего договора законов Российской Федерации и Удмуртской Республики, нормативных актов Президента Российской Федерации, федерального правительства, соответствующих органов Удмуртской Республики и иное, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и ненадлежащее исполнение Договора до дня прекращения форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. При этом Стороны заключают дополнительное соглашение к настоящему Договору о переносе сроков ввода/ передачи Объекта долевого строительства. Если Стороны не пришли к приемлемому решению настоящий Договор прекращает свое действие.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения Сторонами в полном объеме своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором: ввода Дома в эксплуатацию (получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту и произведения полного расчета между Сторонами.

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

8.3. Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего договора в случае, если Дольщик более 2 (двух) раз нарушил сроки внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего договора, или просрочка внесения платежей составила более чем 2 (два) месяца подряд. При этом фактически внесенная цена договора возвращается Дольщику по его требованию в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего договора.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора Дольщиком внесенная цена договора возвращается Дольщику после прекращения договора счета эскроу в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

8.4. Дольщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи на 2 (два) месяца;
- существенного нарушения требований по отделке Объекта долевого строительства, установленных Приложением № 1 настоящего договора.
- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8.5. Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного настоящим договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

8.6. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

8.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.8. При расторжении настоящего Договора денежные средства со счета эскроу перечисляются эскроу-агентом на расчетный счет Депонента (Дольщика) по реквизитам, предоставленным Дольщиком эскроу-агенту в письменном виде.

9. Порядок разрешения споров

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

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

9.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

10. Заключительные положения

10.1. Любая информация об условиях заключенных договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.2. Обо всех изменениях платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны письменно, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента соответствующих изменений, извещать друг друга. Уведомление, извещение или сообщение могут быть направлены либо по почтовому адресу, либо по адресу электронной почты, указанными Сторонами в разделе 11 настоящего договора.

Уведомление, извещение или сообщение, 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, считается отправленным надлежащим образом. Невыполнение Стороной обязанности, указанной в настоящем пункте, лишает её права ссылаться на ненадлежащее уведомление либо неполучение уведомления, извещения или сообщения от другой Стороны.

10.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10.4. Заключая настоящий Договор Дольщик дает согласие на осуществление Застройщиком без согласия с Дольщиком и без уведомления последнего следующих действий:

- на то, что предоставленный для строительства Объекта Земельный участок, может быть разделен,

выделен, объединен с другими земельными участками или перераспределен, границы Земельного участка могут быть уточнены, в том числе для целей формирования земельного участка, проведения его государственного кадастрового учета и перехода в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и Земельного Кодекса Российской Федерации, в результате чего может быть образован новый земельный участок;

- на изменение характеристик земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, и/или образование из указанного земельного участка другого земельного участка или нескольких земельных участков, а также на использование земельного участка в период строительства в любых целях, не запрещённых действующим законодательством (залог юридическому лицу, осуществляющему кредитование (финансирование) в целях строительства Дома; приобретение земельного участка в собственность Застройщика, передачу земельного участка в аренду (субаренду) и т.п.). Застройщик самостоятельно, от своего имени и за свой счет выполняет такие действия, вносит сведения о них в Единый государственный реестр недвижимости;

- на прекращение залога в пользу Дольщика на вновь образованные земельные участки, на которых не осуществляется строительство дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора;

- на передачу в залог банкам/юридическому лицу, осуществляющему кредитование (финансирование) в целях строительства Дома права собственности/права аренды (субаренды) земельного участка (вновь образованных земельных участков);

- на получение собственником/арендатором разрешений на строительство объектов, в том числе многоквартирных жилых домов на вновь образованных земельных участках;

- на разработку (корректировку) документации по планировке территории (проект планировки и (или) проект межевания), включающей в себя как земельный участок, занятый строящимся Домом, так и вновь образованные участки;

- в случае необходимости на передачу/переход права земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, вновь образованных земельных участков в собственность/аренду/субаренду от Застройщика - ООО "УК «Инком» к другому Застройщику, на уступку права собственности/аренды (а именно на передачу прав и обязанностей Застройщика от ООО «УК «Инком» новому Застройщику);

В перечисленных выше случаях дополнительного согласия Дольщика не требуется. После государственной регистрации Застройщика на вновь образованный земельный/ые участок/ки характеристики (в частности кадастровый номер) такого земельного/ых участка/ов будут отражены, при необходимости, в дополнительном соглашении к настоящему Договору (если такое будет подписываться) либо в акте приема-передачи, подписываемом Сторонами во исполнение настоящего Договора.

Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором ведется строительство Жилого дома не влечет изменения цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

Кроме того, Дольщик дает свое согласие Застройщику на внесение последним изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома, а также на смену строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству, замену расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования (в том числе изменения решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования) без уведомления Дольщика при условии, что Объект долевого строительства будет соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

Все вышеуказанные согласия Дольщика действительны на период действия настоящего Договора. Отдельное письменное согласие не требуется и не составляется.

10.5. Дольщик подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он обладает надлежащей правоспособностью для заключения Договора и иных предусмотренных настоящим Договором документов, сделок, соглашений, для совершения необходимых юридических и фактических действий, не лишен/не ограничен в дееспособности, гарантирует что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твёрдой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

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

10.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры Дольщику.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства — Квартиры.

10.8. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

10.9. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных» подписанием настоящего договора Дольщик выражает согласие:

- на обработку, распространение и использование Застройщиком персональных данных в целях, связанных с заключением и исполнением настоящего договора. В перечень персональных данных Дольщика входит: фамилия, имя, отчество; паспортные данные или данные иного документа, удостоверяющего личность; гражданство; дата рождения; место рождения; место жительства (адрес регистрации); место жительства (адрес фактический); номера телефонов; номера банковских счетов и иные банковские реквизиты; личная подпись; фотография на копии документа, удостоверяющего личность; номер телефона; адрес электронной почты и иная информация относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных);

- на поддержание связи с Застройщиком с целью информирования и/или оповещения Дольщика о проводимых акциях, мероприятиях, скидках, их результатах, высылки новостей и т.п., путем осуществления прямых контактов с использованием всех средств связи, включая, но не ограничиваясь: почтовая рассылка, СМС-рассылка, голосовая рассылка, рассылка электронных писем;

- на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам — эксплуатирующей организации, управляющей компании, компаниям для целей ведения статистики, проведении маркетинговых исследований и опросов общественного мнения, направления рекламных и специальных предложений при условии заключения между Застройщиком и третьими лицами соглашения о конфиденциальности о неразглашении персональных данных Дольщика;

- настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течении срока действия настоящего Договора, со дня его подписания. Обязанность предоставления персональных данных устанавливается действующим законодательством и договорами, заключаемыми Дольщиком и Застройщиком. Застройщик обязан обеспечить конфиденциальность персональных данных Дольщика и безопасность персональных данных при их обработке.

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

ООО «УК Инком»
ИНН/КПП 1831107900/183101001
ОГРН 1051800646622
426008, Россия, Удмуртская Республика,
г. Ижевск, ул. Пушкинская, зд. 276а, пом. 57
р/с 40702810004240003490
в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г.
Москве
БИК 044525411
к/с 30101810145250000411 в Главном управлении
Банка России по Центральному федеральному
округу г. Москва

Директор

_____ В.В. Паршин

МП

Дольщик:

_____ / _____

Приложение №1

к договору участия в долевом строительстве жилого дома

от _____ 20__ года № НВ2- _____

Форма договора участия в долевом строительстве

План расположения квартиры на этаже

(картинка расположения квартиры не этаже)

Планировка квартиры, согласно поэтажному плану

(картинка квартиры)

Секция(подъезд) _____, Этаж _____, Квартира № _____		
№	Наименование помещений	Площадь (с учетом понижающих коэффициентов на лоджии с коэф. 0,5/балконы с коэф. 0,3) (кв.м.)
1	Коридор	
2	Санузел	
3	Комната	
4	Кухня	
5	Балкон	
	Итого	

**Технические характеристики
Объекта долевого строительства (жилого помещения - Квартиры):**

Застройщик:

ООО «УК «Инком»

Директор

_____ В.В. Паршин
мп

Дольщик:

_____/_____
_____/_____

Приложение №2
к договору участия в долевом строительстве жилого дома
от _____ 20__ года № НВ2-_____

Гарантийные обязательства Застройщика в отношении Дома, Объекта долевого строительства и отделки Объекта долевого строительства

Вид работы	Гарантийный срок (лет)	
	на Работу	на Материалы
В отношении Дома и Объекта долевого строительства		
Дефекты и проблемы со стенами – повреждение наружных и внутренних стен здания, подъездов	5	5
Дефекты фасадов дома (отпадание облицовки, влажные стены и пр.)	5	5
Повреждения несущих элементов Объекта долевого строительства (например, провисание потолков в квартире)*	5	5

Форма договора участия в долевом строительстве

Деформации в стеклопакетах и проблемы с металлическими дверьми*	5	5
Дефекты вентиляционных шахт и оборудования	3	3
Дефекты лифтовой системы и сопутствующих сегментов оборудования	3	3
Дефекты отопительной общедомовой системы	3	3
Дефекты системы жилищно-коммунального хозяйства – это конструкции, с помощью которых в дом поступает вода, газ и электричество	3	3
Дефекты состояния крыши, межпанельных швов и кровли	5	5
В отношении отделки Объекта долевого строительства и дополнительного оборудования, установленного в нем		
Дефекты, монтаж внутриквартирных систем тепло-водоснабжения, канализации, электроснабжения, связи	2	2
Дефекты внутриквартирного электроосвещения, электротехнического оборудования, электросчетчиков	2	2
Дефекты по устройству цементно-песчаной стяжки (стяжек), бетонных полов*	2	2
Дефекты при остеклении балконов/лоджий (роллы)*	2	2
Дефекты отделочных работ предчистовых/чистовых (малярные, штукатурные, плиточные, плотнические, устройство подоконников, настил линолеума, настил ламината, покраска, поклейка обоев и др.)*	1	1
Дефекты фурнитуры балконных дверей, пластиковых окон, ролл (регулировка)*	1	1
Дефекты, обнаруженные на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку, на приборы учета (электросчетчики, счетчики воды), стабилизаторы напряжения, радиаторы отопления	Сроки равны срокам, установленным в соответствии с техническими паспортами, выданными производителями оборудования	

*применимо как к общему имуществу собственников в Доме, так и к самому Объекту долевого строительства, если выполнение таких работ предусмотрено базовыми техническими характеристиками Объекта долевого строительства и его индивидуальными параметрами в соответствии с условиями настоящего договора.

ВНИМАНИЕ: Утрата указанных свойств по истечению указанных сроков относится к нормальному износу таких частей Объекта долевого строительства, за что Застройщик ответственности не несет.

ВАЖНО: Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются/не распространяются в случаях:

- проведения Дольщиком работ по изменению фасада Дома (установка/реконструкция/перенос вентиляционных шахт/устройств/кондиционеров в местах, не предназначенных для их установки);
- проведения Дольщиком любых переустройств, перепланировок без соблюдения необходимой процедуры, установленной в ЖК РФ и иных норм, или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. К таким видам работ относятся: устройство проемов (пробивка новых, расширение существующих) во внутренних стенах и перегородках; снос перегородок, стен, возведение новых перегородок и стен; включение лоджий/балконов в тепловой контур (снос стены между помещением и лоджией/балконом, расширение проемов и т.п.). При возникновении дефектов, связанных с проведением Дольщиком и/или привлеченными им третьими лицами данных работ все конструктивные элементы (стены, перегородки), элементы отделки Объекта долевого строительства снимаются с гарантии, возникшие дефекты (трещины, сколы, разрушения, отслоение обоев со стен, опадание штукатурки, вздутие (вздыбие) ламината и т.п.) не являются гарантированным случаем;
- нарушения Дольщиком или привлеченными им третьими лицами требований эксплуатации помещений в части температурно-влажностного режима на выполненные работы по отделке Объекта

Форма договора участия в долевом строительстве

долевого строительства и помещений, входящих в него, в том числе предчистовая отделка (штукатурка, стяжка);

- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства Дольщиком, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования. К таким видам работ относятся: устройство/переустройство инженерно-технологического оборудования; осуществление штробления стен и перегородок, устройство 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, повреждение скрытой проводки) не являются гарантийным случаем;
- повреждения имущества третьими лицами (как привлечённые самим Дольщиком, так и представителями Обслуживающей организации), а также аварийные ситуации, затронувшие инженерные и коммуникационные системы дома по вине жильцов;
- естественного износа дома и его элементов (конструктивных элементов, систем инженерно-технического обеспечения, элементов отделки, изделий, прочее), снижение его эксплуатационных характеристик, связанное с истечением расчётного срока использования;
- несоблюдения Дольщиком или привлечёнными им третьими лицами иных случаев, предусмотренных Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства и Законодательством Российской Федерации.

Застройщик:

Дольщик:

ООО «УК «Инком»

Директор

_____ В.В. Паршин
мп

_____/_____
_____/_____