

ДОГОВОР № __ -ДУ/Н7-2022
На участие в долевом строительстве Жилого дома

Удмуртская Республика, город Ижевск

_____ **две тысячи двадцать второго года**

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «40 лет Победы-7», в лице директора Комарова Сергея Александровича, действующего на основании Устава,

Дольщик (Участник долевого строительства): _____, 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. **Дом** - «Жилые дома по ул. 40 лет Победы в Индустриальном районе г. Ижевска. Жилой дом №7», расположенный на земельных участках: земельный участок площадью 2884 кв.м. с кадастровым номером 18:26:000000:14622, земельный участок площадью 729 кв. м. с кадастровым номером 18:26:020201:175. Указанные земельные участки расположены по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Васнецова.

Земельный участок с кадастровым номером 18:26:000000:14622 принадлежит Застройщику на праве собственности. Право собственности перешло к Застройщику на основании Договора купли-продажи б/н от 26.11.2021 года. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 12.12.2021 г. сделана запись о регистрации №18:26:000000: 14622-18/061/2021-3 (Далее - «Земельный участок»).

Земельный участок с кадастровым номером 18:26:020201:175 принадлежит Застройщику на праве собственности. Право собственности перешло к Застройщику на основании Договора купли-продажи б/н от 26.11.2021 года. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 12.12.2021 г. сделана запись о регистрации №18:26:020201:175-18/061/2021-3 (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 | |
| Номер квартиры | |
| Общая приведенная площадь квартиры | кв.м. |
| Общая площадь квартиры | кв.м. |
| Количество этажей | 18 |
| Этажность многоквартирного дома | 17 |
| Этаж, на котором расположена квартира | |
| Общая площадь многоквартирного дома | 12 727,40 кв.м. |
| Материал наружных стен | с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| Полэтажные перекрытия | Монолитные железобетонные |
| Класс энергоэффективности | В (высокий) |
| Сейсмостойкость | не выше 6 баллов |

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, веранд 0,1.

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. Указанный в п.1.1.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом Дома. После ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, и условный номер Помещения, определенный в п. 1.1.2 и в Приложении № 1 к настоящему Договору, может быть изменен. Участник долевого строительства подтверждает, что данное изменение адреса и номера Помещения не будет являться нарушением условий о качестве Помещения.

1.1.4. **Застройщик** – юридическое лицо **ООО «СЗ «40 лет Победы-7»**, имеющее в собственности земельные участки и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство (далее – «Застройщик»).

1.1.5. **Дольщик** – _____, являющийся участником долевого строительства, осуществляющий по настоящему договору доленое финансирование строительства Квартиры за счет собственных и кредитных 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»;
- Федеральным законом РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- 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.

2.4. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» опубликована на сайте наш.дом.рф в Единой информационной системе жилищного строительства.

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 в собственность определенной в договоре доли построенного Дома - Квартиры, 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.

3.2.1. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства ранее указанного в п.3.2. настоящего Договора срока, при условии получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.3. План Квартиры 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; для веранд 0,1) с Приведенной площадью квартиры, определенной в п. 1.1.2 настоящего Договора, более чем на 2%, 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. В случае, если на момент оплаты Участником долевого строительства эскроу счет будет действующим, перечисление денежных средств необходимо произвести на него.

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 _____ (_____) **рублей 00 копеек, без НДС.**

Под Ценой Договора понимается сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

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

4.2.1. **Эскроу-агент:** _____

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «СЗ «40 лет Победы-7» (ОГРН 1211800007550, ИНН/КПП 1831201886/183101001, юридический адрес: 426008, УР, г. Ижевск, ул. Пушкинская, дом 268, офис 35).

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей** ___ **копеек.**

Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: в соответствии с п. 4.2.2. настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: не позднее 6 (Шести) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: Р/с 40702810268000000528.

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.

4.2.2. Оплата производится Дольщиком с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

1) Денежная сумма в размере _____ (_____) **рублей** ___ **копеек** подлежит оплате за счет собственных средств Дольщика в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

2) Денежная сумма в размере _____ (_____) **рублей** ___ **копеек** оплачивается Дольщиком за счет целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком _____ (далее по тексту Банк) в соответствии с Кредитным договором № _____, заключенным в _____ (далее – Кредитный договор), в течение 2 (двух) рабочих дней с фактической даты получения кредита, но не позднее ... (...) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

4.2.3. Дольщик уведомлен о недопустимости оплаты цены договора до государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

4.2.4. В случае оплаты Цены Договора (внесения денежных средств) Дольщиком до даты государственной регистрации настоящего Договора и наступлении в связи с этим неблагоприятных последствий

для Застройщика, последний вправе требовать от Дольщика возмещения причиненных этим убытков Застройщику, в том числе, в случае уплаты Застройщиком штрафа, установленного ч.1 ст.14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

4.3. Платежи по Договору будут осуществляться в рублях.

4.4. В случае недостаточного финансирования строительства (в т. ч. строительства инженерных систем жизнеобеспечения и благоустройства территории) со стороны участников долевого строительства недостаток средств компенсируется Застройщиком. Экономия при строительстве в виде разницы между суммой средств, полученной от Участников долевого строительства, и фактическими затратами в соответствии с перечнем, установленным п. 4.1 Договора, остается у Застройщика.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Обеспечить строительно-монтажные работы и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию **не позднее «31» декабря 2024 г.** Передать Дольщику долю – 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. Обеспечить строительство (создание) Дома в соответствии с проектной документацией и передать Дольщику Квартиру в степени готовности **с подготовкой под чистовую отделку/с чистовой отделкой** в соответствии с Проектной декларацией Застройщика и ведомостью отделки (Приложение №3).

5.1.3. 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.

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

5.1.5. Обеспечить сохранность Квартиры до передачи ее по акту Дольщику. При этом при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 5.1.1. настоящего договора или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.1.6. 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.

5.1.7. 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».

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

5.1.9. 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.

5.1.10. 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.

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

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 Управление 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, Дольщик самостоятельно несет расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры 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. 5.1.11 настоящего Договора в установленный действующим Законодательством срок, по указанному в разделе 12 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 5 (Пять) процентов от указанной площади, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5.2.6. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

6. Качество объекта долевого строительства. Гарантия качества.

6.1 Качество Объекта долевого строительства, который будет передан 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 Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.4. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строи-

тельства, 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.

6.5. 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).

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие:

- 1) Нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 2) Нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.
- 3) 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.

7. Срок действия 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 пп. 6.2, 6.3 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.

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».

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. Возникновение залога имущественных прав, права собственности и ипотеки квартиры.

10.1. В случае уступки прав требования по Договору такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и

осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Дольщиком. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

10.2. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77, ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, приобретаемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка на основании п.5 ст.5, п.2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки прав требований в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Участника.

10.3. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

10.4. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

11. Заключительные положения.

11.1. 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.

11.2. 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.

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

11.4. 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.

11.5. 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.

11.6. Наименование 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.

11.7. 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. Застройщик самостоятельно, от своего имени и за свой счет выполняет такие действия, вносит сведения о них в Единый государственный реестр недвижимости.

11.8. Дольщик даёт согласие Застройщику на внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома, а также на смену строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству 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.

11.9. С подписанием настоящего договора Дольщик в соответствии с ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ выражает согласие на осуществление Застройщиком и _____ в соответствии с Договором № _____ об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенным между Застройщиком и _____, в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, а также действующим Законодатель-

ством, любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, проверку, обработку, 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, предоставленному Дольщиком Застройщику.

11.10. Настоящий Договор составлен в _____ экземплярах: один - для Застройщика, _____ - для Дольщика, один – для Банка. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 – ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 – ПЛАН ЭТАЖА.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 – ВЕДОМОСТЬ ОТДЕЛКИ.

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

ООО «СЗ «40 лет Победы-7»

ОГРН 1211800007550, ИНН/КПП 1831201886/183101001,

426008, УР, г. Ижевск, ул. Пушкинская, дом 268, офис 35.

электронная почта: office@asso-stroy.ru

Директор _____ /Комаров Сергей Александрович

Дольщик:

электронная почта:

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве Жилого дома
№ __-ДУ/Н7-2022 от _____ г.

План Объекта долевого строительства

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве Жилого дома
№ ____ -ДУ/Н7-2022 от _____ г.

План этажа № ____

Ведомость отделки помещений квартир
«Жилые дома по ул. 40 лет Победы в Индустриальном районе г. Ижевска.
Жилой дом №7»
(с предчистовой отделкой)*

| Помещение | Потолки | Стены и перегородки | Пол | Оборудование |
|--|----------------------|---------------------|--|--|
| Жилая комната, жилая зона, коридор, прихожая, тамбур (на 1 этаже), гардеробная зона (на 1 этаже при наличии) | Ж/б плита перекрытия | Оштукатурены | Стяжка полусухая. Чистовое покрытие и плинтуса отсутствуют | - |
| Кухня, кухня-столовая | Ж/б плита перекрытия | Оштукатурены | Стяжка полусухая. Чистовое покрытие и плинтуса отсутствуют | Разводка труб ГВС, ХВС, К1 предусмотрена до кухни в случае, если стояк расположен в с/у. Установлены первые вентили на ответвлении от стояка, заглушка на отводе канализации на стояке. Мойка, смеситель не установлены. Электроплита не установлена |
| Ванная комната, санузел, совмещенный санузел, постирочная зона (при наличии) | Ж/б плита перекрытия | Оштукатурены | Стяжка полусухая. Чистовое покрытие и плинтуса отсутствуют | Разводка труб ГВС, ХВС, канализации отсутствует. Установлены первые вентили на ответвлении от стояка, заглушка на отводах канализации на стояке. Ванна, умывальник, унитаз - не установлены. |
| Лоджия | Ж/б плита перекрытия | - | - | - |

*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 помещений в состоянии с подготовкой под чистовую отделку:

- окна, откосы, подоконники установлены 100%, декоративные уголки не установлены;
- электророзетки, выключатели, розетки для телевидения, интернета, трубка домофона – не установлены;
- датчики пожарной сигнализации – установлены 100%;
- счетчики учета энергоресурсов (ХВС, ГВС, отопление, электроснабжение) – установлены 100%;

- дверь входная квартирная (металл 1,5 мм, 2 замка) – установлена, межкомнатные двери – не установлены;
- зашивка трубопроводов ХВС, ГВС, канализации, счетчиков системы отопления, оштукатуривание ниш, углов за данными коммуникациями – не выполняется;
- радиаторы системы отопления – установлены 100%;
- вентиляционные решетки (на кухне, в санузле) – не установлены.

Ведомость отделки помещений квартир
«Жилые дома по ул. 40 лет Победы в Индустриальном районе г. Ижевска.
Жилой дом №7»
(с чистовой отделкой, тип отделки «Стандарт»)^{1, 2}

| Помещение | Потолки | Стены и перегородки | Пол | Оборудование |
|--|-----------------------|--|--------------|---|
| Жилая комната, жилая зона | Натяжные потолки | Обои светлых тонов | Ламинат | - |
| Кухня, кухня-столовая | Натяжные потолки | Обои светлых тонов | Ламинат | Выполнена разводка труб ГВС, ХВС с заглушками. Канализация – установка отвода и заглушки на отвод для мойки. Мойка, смеситель не установлены. Электроплита не установлена. |
| Коридор, прихожая, тамбур (на 1 этаже) | Натяжные потолки | Обои светлых тонов | Ламинат | - |
| Ванная комната, санузел, совмещенный санузел, постирочная зона (при наличии) | Натяжные потолки | Водно-дисперсионная водостойкая окраска. В мокрой зоне ванной выполнена укладка керамической плитки светлых тонов на высоту 1,2 м. от верха ванны. | Керамогранит | Выполнена разводка труб ГВС, ХВС, канализации. Установлены ванная, умывальник, унитаз–компакт, смесители. Горизонтальная и вертикальная зашивка свободного пространства между ванной и стеной (по длине ванны), с последующей облицовкой зашивки керамической плиткой светлых тонов. |
| Лоджия | Ж/б плита перекрытия, | - | - | - |

¹ 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

² 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

| | | | | |
|--|----------------------------------|--|--|--|
| | окраска водоэмульсионной краской | | | |
|--|----------------------------------|--|--|--|

Описание помещений в состоянии с чистовой отделкой:

- окна, откосы, подоконники установлены 100%, декоративные уголки установлены;
- электророзетки (вкл. лоджию), выключатели – установлены;
- в санузле установлен патрон;
- датчики пожарной сигнализации – установлены 100%;
- счетчики учета энергоресурсов (ХВС, ГВС, отопление, электроснабжение) – установлены 100%;
- дверь входная квартирная (металл 1,5мм, 2 замка) – установлена, межкомнатные двери - установлены;
- зашивка трубопроводов ХВС, ГВС, канализации, системы отопления – выполняется;
- радиаторы системы отопления – установлены 100%;
- вентиляционные решетки (на кухне, в санузле) – установлены.

Ведомость отделки помещений квартир

*«Жилые дома по ул. 40 лет Победы в Индустриальном районе г. Ижевска.
Жилой дом №7»*

(с чистовой отделкой, тип отделки «Комфорт»)³

| Помещение | Потолки | Стены и перегородки | Пол | Оборудование |
|--|------------------|---------------------|--------------|--|
| Жилая комната, жилая зона, | Натяжные потолки | Обои светлых тонов | Ламинат | - |
| Кухня, кухня-столовая | Натяжные потолки | Обои светлых тонов | Ламинат | Выполнена разводка труб ГВС, ХВС с заглушками. Канализация – установка отвода и заглушки на отвод для мойки. Мойка, смесители не установлены. Электроплита не установлена. |
| Коридор, прихожая, тамбур (на 1 этаже) | Натяжные потолки | Обои светлых тонов | Ламинат | - |
| Ванная комната, санузел, совмещенный санузел | Натяжные потолки | Плитка керамическая | Керамогранит | Выполнена разводка труб ГВС, ХВС, канализации. Ванная, умывальник, унитаз–компакт, смесители, полотенцесушитель м-образный - установлены. Горизонтальная и вер- |

³ 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

| | | | | |
|--------|---|---|--------------|--|
| | | | | тикальная зашивка свободного пространства между ванной и стеной (по длине ванны), с последующей облицовкой зашивки керамической плиткой светлых тонов. |
| Лоджия | Ж/б плита перекрытия, окраска вододисперсионной краской | - | Керамогранит | - |

Описание помещений в состоянии с чистовой отделкой:

- окна, откосы, подоконники установлены 100%, декоративные уголки установлены;
- электророзетки (вкл. лоджию), выключатели – установлены;
- в санузле установлен патрон;
- датчики пожарной сигнализации – установлены 100%;
- счетчики учета энергоресурсов (ХВС, ГВС, отопление, электроснабжение) – установлены 100%;
- дверь входная квартирная (металл 1,5мм, 2 замка) – установлена, межкомнатные двери - установлены;
- зашивка трубопроводов канализации, системы отопления – выполняется;
- радиаторы системы отопления – установлены 100%;
- вентиляционные решетки (на кухне, в ванной комнате, в санузле, совмещенном санузле) – установлены.

Ведомость отделки помещений квартир-студий

«Жилые дома по ул. 40 лет Победы в Индустриальном районе г. Ижевска.

Жилой дом №7»

(с предчистовой отделкой)*

| Помещение | Потолки | Стены и перегородки | Пол | Оборудование |
|--|----------------------|---------------------|--|---|
| Жилая комната, жилая зона, коридор, прихожая | Ж/б плита перекрытия | Оштукатурены | Стяжка полусухая. Чистовое покрытие и плинтуса отсутствуют | - |
| Кухня, зона кухни | Ж/б плита перекрытия | Оштукатурены | Стяжка полусухая. Чистовое покрытие и плинтуса отсутствуют | Разводка труб ГВС, ХВС, К1 предусмотрена до кухни в случае, если стояк расположен в с/у. Установлены первые вентили на ответвлении от стояка, заглушка на отводе канализации на стояке. Мойка не установлена. Электроплита не установлена |

| | | | | |
|--|----------------------|--------------|--|--|
| Ванная комната, санузел, совмещенный санузел | Ж/б плита перекрытия | Оштукатурены | Стяжка полусухая. Чистовое покрытие и плинтуса отсутствуют | Разводка труб ГВС, ХВС, канализации отсутствует. Установлены первые вентили на ответвлении от стояка, заглушки на отводах канализации на стояке. Душевой поддон, умывальник, унитаз - не установлены |
| Лоджия | Ж/б плита перекрытия | - | - | - |

*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 помещений в состоянии с подготовкой под чистовую отделку:

- окна, откосы, подоконники установлены 100%, декоративные уголки не установлены;
- электророзетки, выключатели, розетки для телевидения, интернета, трубка домофона – не установлены;
- датчики пожарной сигнализации – установлены 100%;
- счетчики учета энергоресурсов (ХВС, ГВС, отопление, электроснабжение) – установлены 100%;
- дверь входная квартирная – установлена, межкомнатные двери – не установлены;
- зашивка трубопроводов ХВС, ГВС, канализации, счетчиков системы отопления, оштукатуривание ниш, углов за данными коммуникациями – не выполняется;
- радиаторы системы отопления – установлены 100%;
- вентиляционные решетки (на кухне, в санузле) – не установлены.

Ведомость отделки помещений квартир-студий

«Жилые дома по ул. 40 лет Победы в Индустриальном районе г. Ижевска.

Жилой дом №7»

(с чистовой отделкой, тип отделки «Стандарт»)^{4, 5}

| Помещение | Потолки | Стены и перегородки | Пол | Оборудование |
|---------------------------|------------------|---------------------|---------|--|
| Жилая комната, жилая зона | Натяжные потолки | Обои светлых тонов | Ламинат | - |
| Кухня, зона кухни | Натяжные потолки | Обои светлых тонов | Ламинат | Выполнена разводка труб ГВС, ХВС с за- |

⁴ 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

⁵ 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

| | | | | |
|--|---|--|--------------|---|
| | | | | глушками. Канализация - установка отвода и заглушки на отвод для мойки. Мойка не установлена. Электроплита не установлена. |
| Коридор, прихожая, тамбур (на 1 этаже) | Натяжные потолки | Обои светлых тонов | Ламинат | - |
| Ванная комната, санузел, совмещенный санузел | Натяжные потолки | Водно-дисперсионная водостойкая окраска. В мокрой зоне душевого поддона выполнена укладка керамической плитки светлых тонов на высоту 1,2 м. от уровня душевого поддона. | Керамогранит | Выполнена разводка труб ГВС, ХВС, канализации. Установлены душевой поддон, умывальник, унитаз-компакт, смесители |
| Лоджия | Ж/б плита перекрытия, окраска вододисперсионной краской | - | - | - |

Описание помещений в состоянии с чистовой отделкой:

- окна, откосы, подоконники установлены 100%, декоративные уголки установлены;
- электророзетки, выключатели – установлены;
- в санузле установлен патрон;
- датчики пожарной сигнализации – установлены 100%;
- счетчики учета энергоресурсов (ХВС, ГВС, отопление, электроснабжение) – установлены 100%;
- дверь входная квартирная (металл 1,5мм, 2 замка) – установлена, межкомнатные двери - установлены;
- зашивка трубопроводов ХВС, ГВС, канализации, системы отопления – выполняется;
- радиаторы системы отопления – установлены 100%;
- вентиляционные решетки (на кухне, в санузле) – установлены.

Ведомость отделки помещений квартир-студий
«Жилые дома по ул. 40 лет Победы в Индустриальном районе г. Ижевска.
Жилой дом №7»
(с чистовой отделкой, тип отделки «Комфорт»)⁶

| Помещение | Потолки | Стены и перегородки | Пол | Оборудование |
|---------------------------|------------------|---------------------|---------|--------------|
| Жилая комната, жилая зона | Натяжные потолки | Обои светлых тонов | Ламинат | - |

⁶ 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

| | | | | |
|--|--|---------------------|--------------|--|
| Кухня, зона кухни | Натяжные потолки | Обои светлых тонов | Ламинат | Выполнена разводка труб ГВС, ХВС с заглушками. Канализация - установка отвода и заглушки на отвод для мойки. Мойка не установлена. Электроплита не установлена. |
| Коридор, прихожая, тамбур (на 1 этаже) | Натяжные потолки | Обои светлых тонов | Ламинат | - |
| Ванная комната, санузел, совмещенный санузел | Натяжные потолки | Плитка керамическая | Керамогранит | Выполнена разводка труб ГВС, ХВС, канализации. Установлены душевой поддон, умывальник, унитаз-компакт, смесители |
| Лоджия | Ж/б плита перекрытия, окраска водоэмульсионной краской | - | Керамогранит | - |

Описание помещений в состоянии с чистовой отделкой:

- окна, откосы, подоконники установлены 100%, декоративные уголки установлены;
- электророзетки (вкл. лоджию), выключатели – установлены;
- в санузле установлен патрон;
- датчики пожарной сигнализации – установлены 100%;
- счетчики учета энергоресурсов (ХВС, ГВС, отопление, электроснабжение) – установлены 100%;
- дверь входная квартирная (металл 1,5мм, 2 замка) – установлена, межкомнатные двери - установлены;
- зашивка трубопроводов канализации, системы отопления – выполняется;
- радиаторы системы отопления – установлены 100%;
- вентиляционные решетки (на кухне, в ванной комнате, в санузле, совмещенном санузле) – установлены.