**Договор № Л12/\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Ижевск** | **«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.** |

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Бавария-Строй»**, адрес: 426009, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Парковая, д. 9, кв. 87, ОГРН 1111840008895, ИНН 1840002132, КПП 184001001 в лице генерального директора Садыкова Марата Флеровича, действующего на основании **Устава**, именуемое в дальнейшем **"Застройщик",** с одной стороны и

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, корп.\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **"Участник долевого строительства",** с другой стороны, а вместе именуемые **"Стороны"**, заключили Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**
	1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее Договор) **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц на земельном участке с кадастровым номером 18:26:020829:49, общей площадью 1628 кв. м. построить (создать) согласно проектной документации **Объект капитального строительства (этапа) «Жилой комплекс Копенгаген»** (далее – Объект долевого строительства) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта долевого строительства передать **Участнику долевого строительства** в собственность входящий в состав Объекта долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства (далее – Квартира), указанный в п. 1.3. Договора, а также долю в праве собственности на общее имущество Объекта долевого строительства, в том числе указанное в проектной декларации, а **Участник долевого строительства** обязуется в порядке и на условиях предусмотренных Договором уплатить обусловленную Договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства принять Квартиру и долю в праве собственности на общее имущество Объекта долевого строительства.

**Передача Квартиры осуществляется в единоличную собственность Участника долевого строительства.**

1.2. Земельный участок с кадастровым номером: 18:26:020829:49, расположенный по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Литвинова, 12, общей площадью: 1628 кв. м. предоставлен Застройщику под Многоквартирные жилые дома 1-3 этажа (зона многоквартирной жилой застройки зданиями малой и средней этажности (Ж2-1)) по договору купли-продажи от 25.02.2022 г., зарегистрированному в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.03.2022 г., номер государственной регистрации 18:26:020829:49-18/072/2022-4.

1.3. Квартирой по Договору является структурно обособленное жилое помещение в Объекте долевого строительства, имеющее следующие проектные параметры и характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Этаж |  |
| № |  |
| Количество комнат |  |
| Общая жилая площадь, м2(сумма площадей жилых комнат Объекта без вспомогательных помещений) |  |
| Общая площадь -1\*, м2(сумма площадей помещений Объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий/балконов/террас) |  |
| Общая приведенная площадь, м2 >Общая площадь-1 с учетом площади лоджий с понижающим коэффициентом - 0,5, балконов – 0,3, террас – 0,3) |  |
| Общая площадь – 2\*\*, м2(сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, террас) без понижающего коэффициента) |  |
| Площадь комнат, м2 |  |
| Количество вспомогательных помещений |  |
| Площадь вспомогательных помещений, в том числе, м2 |  |
| Кухня-ниша, м2 |  |
| Прихожая , м2 |  |
| Совмещенный сан.узел, м2 |  |
| Лоджия, м2 |  |

\* Общая площадь – 1 рассчитывается в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации.

\*\* Общая площадь – 2, рассчитывается в соответствии с Приказом Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации.

Площадь коммуникационных шахт и стояков систем жизнеобеспечения, предусмотренных проектной документацией в Общую приведенную площадь, Общую площадь -2 не входит.

1.4. Допустимое изменение общей площади Объекта - 5 % от указанной площади.

1.5. Фактическая площадь Квартиры, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

1.6. Характеристики Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | здание |
| Назначение | многоквартирный дом |
| Этажность | 3 |
| Общая площадь дома, м2 | 1817,3 |
| Материал наружных стен | Несущие из керамических крупноформатных камней 380 мм c наружной облицовкой из керамического цветного кирпича |
| Материал поэтажных перекрытий | сборная ж/б плита  |
| Класс энергоэффективности | А+ |

1.7. Проектная планировка Квартиры (Приложение 1) прилагается к Договору и соответствует поэтажному плану Объекта долевого строительства.

1.8. Если фактическая Общая приведенная площадь Квартиры будет отличаться от Общей приведенной площади, указанной в п. 1.3 Договора, как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны осуществляют перерасчет цены настоящего Договора с выплатой разницы стоимости между фактической Общей приведенной площадью и Общей приведенной площадью, указанной в п. 1.3, пропорционально изменению площади. Доплата или возврат денежных средств производится в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения письменного требования заинтересованной Стороны.

Стороны установили допустимое значение изменение Общей площади -1 Квартиры (в случае изменения проектной документации Объекта долевого строительства), при превышении которого по требованию Участника Договора может быть расторгнут в судебном порядке, до 5% включительно.

1.9. Технические характеристика отделки и комплектации Квартиры указаны в Приложении № 2, являющегося неотъемлемой частью Договора.

1.10. Участник долевого строительства даёт согласие Застройщику на внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Объекта долевого строительства, а также на смену строительных материалов и/или оборудования без уведомления участника при условии, что Квартира будет соответствовать условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

1.11. Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства в целях строительства (создания) Объекта долевого строительства является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона № 214 – ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (в редакции изменений и дополнений).

1.12. Проектная декларация Застройщика размещена для ознакомления – в информационно – телефонокоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: Наш.Дом.РФ.

1. **Цена Договора и порядок оплаты**

2.1. Цена Квартиры составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. 00 коп.**, что соответствует оплате **\_\_\_\_\_\_ кв. м.**  общей проектной стоимости Квартиры.

2.2. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена после его заключения лишь в случаях и на условиях, предусмотренных Договором. При увеличении цены Договора Застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном [статьей 23.2](https://internet.garant.ru/#/document/12138267/entry/232) Федерального закона.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора до даты получения Застройщиком разрешения на ввод эксплуатацию Объекта долевого строительства 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 Участника (депонента) и счета уплаты цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: **Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наимменование ПАО Сбербанк);**

место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19;

адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru

номер телефона: 900 - для мобильных;

8800 555 55 50 - для мобильных и городских.

Депонент: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Бенефициар: **ООО Специализированный Застройщик» «Бавария-Строй»**

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. 00 коп.

Депонированная сумма производится Участником с использованием специального счета-эскроу № 40824810\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ открытый в Удмуртском отделении № 8618 ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000601, БИК 049401601, в следующем порядке:

Сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. 00 коп. оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств, не являющимися заемными (кредитными) денежными средствами в течение 5 (Пяти) банковских дней со дня государственной регистрации Договора.

Сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей выплачивается Участником долевого строительства ежемесячно 15 числа каждого месяца, до момента ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. 00 коп. перечисляются Участником долевого строительства через 30 (тридцать) дней после ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Обязанность **Участника долевого строительства** по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет-эскроу.

Срок депонирования депонированной суммы: **30.06.2024 года.**

2.3.1. Основания перечисления Бенефициару депонируемой суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного Объекта, входящего в состав Объекта долевого строительства.

2.3.2. Основания прекращения депонирования денежных средств:

- истечение срока депонирования депонируемой суммы;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме Бенефициару;

- 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 действующих законодательством Российской Федерации.

2.4. Цена Договора может быть изменена **Застройщиком** после заключения настоящего Договора, если **Участник долевого строительства** нарушил условия, установленные п. 2.3. настоящего Договора.

В этом случае цена Договора будет определяться исходя из расчета базовой стоимости 1 кв. м. Квартиры, определенной **Застройщиком** на момент предъявления требований **Участнику долевого строительства**.

2.5. Денежные средства на счет-эскроу вносятся после регистрации Договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства, указанного в проектной декларации.

2.6. Систематическое нарушение **Участником долевого строительства** сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

2.7. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](https://internet.garant.ru/#/document/10180094/entry/0) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

1. **Передача Квартиры**

3.1. **Застройщик** обязан передать **Участнику долевого строительства** Квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее **30.06.2024 года** по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче Квартиры. В передаточном акте или ином документе о передаче Квартиры указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры, а также иная информация по усмотрению сторон.

Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства. **Застройщик** вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Квартиры.

3.2. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный договором срок, **Застройщик** не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Участником долевого строительства** почтовому адресу или вручено**Участнику долевого строительства** лично под расписку. Изменение предусмотренного Договором срока передачи **Застройщиком** Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном [Гражданским кодексом](https://internet.garant.ru/#/document/10164072/entry/1029) Российской Федерации.

3.3. При наличии у **Застройщика** сведений о получении **Участником долевого строительства** информации и предложения об изменении Договора либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им адресу, если по истечении 20 календарных дней с момента наступления вышеуказанных событий от **Участника долевого строительства** не получен письменный ответ, **Участник долевого строительства** считается извещенным надлежащим образом. В случае необоснованного отказа от изменений условий Договора и в случае неполучения письменного ответа при надлежащем извещении **Участника долевого строительства**, **Застройщик** вправе обратиться в суд с требованием об изменении и/или расторжении Договора, в связи с существенными изменениями обстоятельств.

3.4. **Застройщик** не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления установленного Договором срока начала передачи и принятия Квартиры обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта долевого строительства в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче (далее – Сообщение). Сообщение будет направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Участником долевого строительства** почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создания) Объекта долевого строительства и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к его принятию в течение-**семи рабочих дней** со дня получения указанного сообщения.

3.5. **Застройщик** обеспечивает возможность осуществления осмотра и приемки Квартиры в соответствии с режимом работы **Застройщика** в согласованные с **Участником долевого строительства** время.

3.6. **Участник долевого строительства** до подписания передаточного акта вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованием, и отказаться от подписания передаточного акта до того, как **Застройщик** по выбору **Участника долевого строительства** осуществит:

- безвозмездное устранение недостатков в разумный срок;

- соразмерное уменьшение цены договора;

- возмещение расходов на устранение недостатков.

3.7. После устранений несоответствий Квартиры **Участник долевого строительства** обязан принять Квартиру по передаточному акту в течении 2 (двух) календарных дней после уведомления **Застройщика** об устранении несоответствий или подписании акта об устранении недостатков.

3.8.**Участник долевого строительства** вправе отказаться от принятия квартиры и подписания акта приёма-передачи только в случае, если квартира построена с существенными недостатками. Существенными признаются недостатки, приведшие к ухудшению качества и не позволяющие использовать объект долевого строительства по назначению, при которых невозможность использования объекта очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств) либо использование объекта с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью участника долевого строительства. При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение **Застройщиком** Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Многоквартирного дома, так и квартиры, их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, градостроительным регламентам и иным обязательных требований, а также подтверждает отсутствие при создании квартиры каких-либо существенных недостатков.

3.9. Неисполнение **Участником долевого строительства** требования о принятии Квартиры и наличии у **Застройщика** сведений о получении **Участником долевого строительства** Сообщения, либо при возврате от оператора почтовой связи заказного письма с отказом **Участника долевого строительства** от его получения или с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им почтовому адресу, в зависимости от того, что наступит раньше, свидетельствует об исполнении **Застройщиком** обязанности по уведомлению **Участника долевого строительства** о готовности **Застройщика** передать Квартиру.

3.10. **Застройщик** по истечении **20 дней** со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры **Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний передаточный акт на Квартиру в двух экземплярах в следующих случаях:

- при уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Квартиры;

- при немотивированном отказе **Участника долевого строительства** от подписания передаточного акта;

- в случае неявки при надлежащем извещении**Участника долевого строительства** о начале передачи и принятии Квартиры;

- если **Застройщику** от оператора почтовой связи возвращено заказное письмо с отказом **Участника долевого строительства** от его получения или с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному адресу.

При этом с момента оформления указанного одностороннего передаточного акта на Квартиру, на **Участника долевого строительства** переходит риск случайной гибели и/или повреждению Квартиры, бремя содержания Квартиры, в том числе возлагаются расходы по эксплуатации и управлению Квартирой, оплате коммунальных услуг.

3.11. Передача **Участнику долевого строительства** Квартиры означает одновременную передачу Участнику доли в праве собственности на общее имущество в Объекте долевого строительства, в том числе указанное в проектной декларации, в соответствии с проектной документацией.

4. **Гарантийный срок**

4.1. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет **5 (Пять) лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Квартиры, **Участнику долевого строительства**.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Квартиры, составляет **3 (Три) года.** Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

4.3. Гарантийный срок на окна, их конструкции и элементы отделки, входящее в состав передаваемой Квартиры, составляет **6 (Шесть) месяцев.** Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

4.4. **Участник долевого строительства** вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. **Застройщик** обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный **Застройщиком** с **Участником долевого строительства**.

4.5 **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры, правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.6. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) квартиры, предусмотренного [пунктом 4.4](https://internet.garant.ru/#/document/1966301/entry/43) настоящего Договора, **Застройщик** выплачивает **Участнику долевого строительства**, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом [пунктом 1 статьи 23](https://internet.garant.ru/#/document/10106035/entry/2301) Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-I "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-I "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

4.7. Гарантийные обязательства **Застройщика** в отношении Квартиры и/или его части прекращаются в случае перепланировок, переустройств, перепрофилирования, реконструкции, вмешательства в инженерные системы Квартиры и/или его части, и/или Объекта долевого участия и/или его части, которые повлияли на состояние Объекта и/или его части.

5. **Права и обязанности Сторон**

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществлять строительства в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

5.1.2. Обеспечить качественное выполнение строительно-монтажных работ в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией. При внесении изменений в проектно-сметную документацию оформить указанные изменения в соответствии с действующим законодательством.

5.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства и постановку Объекта долевого строительства на кадастровый учет.

5.1.4. Обеспечить передачу Квартиры и доли в праве собственности на общее имущество Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** в срок не позднее **30.06.2024 года** при условии своевременного и полного выполнения **Участником долевого строительства** всех своих обязательств по Договору, включая оплату **Участником долевого строительства** Цены Договора и доплату предусмотренную, п. 1.8. настоящего Договора.

**Застройщик** после получения разрешения на ввод в эксплуатации Объекта долевого строительства, направляет **Участнику долевого строительства** Сообщение, при условии своевременного полного выполнения **Участником долевого строительства** всех своих обязательств по Договору, включая оплату **Участником долевого строительства** Цены Договора, после чего передает Квартиру и долю в праве собственности на общее имущество Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** по передаточному акту.

5.1.5. Устранить замечания **Участника долевого строительства** по качеству выполненных работ. Если они не будут соответствовать проектной документации и требованиям СНиП, СП и другой нормативно-технической документации.

5.1.6. Одновременно с подписанием передаточного акта передать **Участнику долевого строительства** инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, а также паспорта на приборы учета (счетчики) тепло-, водо-, электроснабжения.

5.1.7. Передать Квартиру в собственность Участнику долевого строительства свободным от любых обременений и/или прав любых третьих лиц, не являющимся объектом какого-либо судебного разбирательства, не находящимся под запрещением и/или арестом.

5.2. **Застройщик** вправе:

5.2.1. Совершать необходимые действия для выполнения обязательств по Договору, в том числе привлекать третьих лиц для выполнения строительно-монтажных и иных работ, заключать сделки и договоры в том числе, связанные с привлечением денежных средств для создания Объекта долевого строительства.

5.2.2. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию на строительство Объекта долевого строительства, в том числе связанные с конструктивными особенностями наружных стен, внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования, осуществлять замену строительных материалов и/или оборудования без уведомления Участника долевого строительства.

5.2.3. Самостоятельно определять (вводить) очередность строительства составных частей Объекта долевого строительства с условием обеспечения соблюдения срока передачи Объекта участнику долевого строительства.

5.2.4. Передать Квартиру **Участнику долевого строительства** ранее, чем **30.06.2024 года** при условии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства и полной оплаты Цены Договора.

5.3. **Участник долевого строительства** обязуется:

5.3.1. Сообщать **Застройщику** о любых изменениях своих реквизитов включая, но не ограничиваясь, изменениями реквизитов банковского счета (при наличии), изменение адреса, для направления почтовой корреспонденции, регистрации и т.д., в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика письменного уведомления.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение **Участником долевого строительства** обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает **Застройщика** от ответственности на несвоевременное или ненадлежащее исполнение **Застройщиком** своих обязательств по передаче Квартиры и/или за причиненные **Участнику долевого строительства**убытки при условии направления Сообщения в установленный срок по указанному в Договоре адресу.

5.3.2. В полном объеме и своевременно осуществлять все платежи по Договору.

5.3.3. В течение **12 (двенадцати) месяцев** со дня получения **Участником долевого строительства** Сообщения, в том числе при его досрочной передаче, Участник долевого строительства обязан произвести полную оплату Цены Договора (если она к этому моменту не оплачена в полном объеме, включая доплату, предусмотренную п. 1.8 Договора, после чего принять Квартиру у Застройщика, подписав при этом передаточный акт.

5.3.4. С момента передачи **Застройщиком** Квартиры, в том числе по одностороннему акту производить за счет собственных средств расчеты за потребленные коммунальные и иные услуги с эксплуатирующими и/или энергосберегающими организациями по данной Квартире и доле в праве собственности на общее имущество Объекта долевого строительства.

5.3.5. Не производить никакие перепланировки и переоборудование Квартиры до государственной регистрации права собственности.

5.3.6. Произвести регистрацию права собственности на Квартиру за счет собственных денежных средств.

5.3.7. Обеспечить эксплуатацию Квартиры в соответствии с инструкцией о порядке эксплуатации жилого помещения и его инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома, требованиями технических, градостроительных регламентов и иными обязательными требованиями к процессу эксплуатации Квартиры и/или его частей.

5.3.8. Уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга путем подписания трехстороннего Договора уступки между Застройщиком, Участником долевого строительства и новым Участником долевого строительства.

Уведомить нового **Участника долевого строительства** в Договоре уступки прав и обязанностей по Договору о необходимости письменно уведомить **Застройщика** в течение 5 (пять) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч. 3 ст. 382 ГК РФ.

6. **Ответственность за нарушение обязательств по Договору**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные [Федеральным законом](https://internet.garant.ru/#/document/12138267/entry/10) N 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае, когда одна из Сторон Договора уклоняется от выполнения обязательств по Договору, другая Сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении к исполнению обязательств и/или о расторжении Договора и/или о возмещении убытков.

6.3. В случае если строительство Объекта долевого участия, а также введение в его эксплуатацию может быть приостановлено или прекращено по причине наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийные бедствия, военные действия на территории Российской Федерации, Удмуртской Республики и г. Ижевске, запрещающих и ограничивающих исполнение Договора законов Российской Федерации, Удмуртской Республики, нормативных актов Президента Российской Федерации, федерального правительства, соответствующих органов Удмуртской Республики, Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и ненадлежащее исполнение Договора до дня прекращения форс-мажорных обстоятельств, а условия Договора подлежат исполнению в разумные сроки, дополнительно согласованные Сторонами.

6.4. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования от суммы просроченных к внесению денежных средств за каждый день просрочки.

7. **Расторжение Договора**

7.1. Основанием отказа в одностороннем порядке **Участника долевого строительства** от Договора, денежные средства в счет уплаты цены которого внесены на счет-эскроу, является:

1) неисполнение **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такой Квартиры на два месяца;

2) неисполнение **Застройщиком** обязанностей, предусмотренных [пунктом 3.8](https://internet.garant.ru/#/document/1966301/entry/37). настоящего Договора;

3) существенное нарушение требований к качеству Квартиры;

4) наличие требования кредитора о досрочном исполнении **Застройщиком** обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий **Застройщику** на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

5) признание **Застройщика** банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с [Федеральным законом](https://internet.garant.ru/#/document/185181/entry/7000) от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

6) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - Застройщика;

7) иные установленные федеральным законом или Договором случаи.

7.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта долевого строительства, в состав которых входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирных домов и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Квартира, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Квартиры;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения Договора, предусмотренных [п. 2.](https://internet.garant.ru/#/document/1966301/entry/25)6 настоящего Договора, **Застройщик** вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме **Участнику долевого строительства** в порядке, предусмотренном [пунктом 3.4](https://internet.garant.ru/#/document/1966301/entry/35) настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения 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.

7.5. В случае если **Застройщик** надлежащим образом исполняет свои обязательства перед **Участником долевого строительства** и соответствует предусмотренным [Федеральным законом](https://internet.garant.ru/#/document/12138267/entry/32) от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" требованиям к **Застройщику**, **Участник долевого строительства** не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.6. Договор счета эскроу для расчетов по настоящему договору прекращается по следующим основаниям:

1) по истечении срока действия договора эскроу;

2) при расторжении Договора участия в долевом строительстве;

3) при отказе от Договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

7.7. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным [п. 7.6](https://internet.garant.ru/#/document/1966301/entry/66) настоящего договора, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату **Участнику долевого строительства** либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены  Договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено Договором, заключенным между **Участником долевого строительства** и кредитором.

8. **Заключительные положения**

8.1. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

8.2. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

8.3. Право собственности **Участника долевого строительства** на Квартиру после передачи Участнику долевого строительства Квартиры в соответствии с [разделом 3](https://internet.garant.ru/#/document/1966301/entry/3) настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном [Федеральным законом](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/0) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

8.4. У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте долевого строительства, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте долевого строительства.

8.5. К отношениям, вытекающим из настоящего Договора, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной [Федеральным законом](https://internet.garant.ru/#/document/12138267/entry/0) N 214-ФЗ.

8.6. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего Договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем:

- почтовой связи по адресу Стороны, указанному в настоящем договоре;

- электронной связи по адресам: bavaria-stroi@yandex.ru, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

8.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном [Федеральным законом](https://internet.garant.ru/#/document/71129192/entry/0) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Все расходы по государственной регистрации Договора, Договора уступки прав требования на новых **Участников долевого строительства** несет в полном объеме **Участник долевого строительства** и/или новые **Участники долевого строительства**.

8.8. В случае возникновения разногласий при исполнении Договора Стороны принимают меры по их урегулированию путем переговоров, при отсутствии согласия в процессе переговоров все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности полностью, или в части подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии действующим законодательством Российской Федерации.

8.9. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязанностей, предусмотренных Договором.

8.10. Выполнение отделочных, электротехнических, сантехнических и иных работ в помещении производится **Участником долевого строительства** за его счет после подписания передаточного акта Квартиры, если иное не установлено Договором.

8.11. **Участник долевого строительства** после оформления в собственность Квартиры может производить конструктивные изменения строительной части и инженерных коммуникаций в помещении лишь с согласия проектной организации и уполномоченных органов.

8.12. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора с третьими лицами, участвующими в строительстве Квартиры, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

8.13. Подписывая Договор Участник долевого строительства дает свое согласие **Застройщику**:

- на обработку своих персональных данных, указанных в Договоре;

- на обмен персональными данными, указанными в Договоре, с третьими лицами в целях исполнения сторонами своих обязательств по Договору;

- на любое информирование (в том числе на эл. адрес, на телефон с помощью sms и др.) на указанные контактные данные Участника долевого строительства в Договоре.

В связи с этим Договор является письменным согласием **Участника долевого строительства** на обработку персональных данных, на обмен персональными данными с третьими лицами в целях исполнения Сторонами обязательств по Договору и информированию **Застройщиком**. Обработка и обмен персональными данными и информирование Участника долевого строительства могут осуществляться в целях исполнения Договора.

8.14. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от обязанности осуществления предусмотренных Договором платежей, возмещения убытков и иной ответственности установленной Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.15. Условия настоящего договора соответствуют информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения Договора.

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

8.17. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. Договор содержит следующие приложения:

- Приложение № 1 - Проектная планировка Объекта;

- Приложение № 2 - Технические характеристики отделки и комплектации Объекта;

9. Реквизиты и подписи сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | Участник долевого строительства |
| ООО СЗ «Бавария Строй»Адрес места нахождения: 426. Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Парковая, 9-87ОГРН: 1111840008895ИНН: 1840002132 КПП 184001001р/с 40702810568000017279 Банк: Удмуртское отделение № 8618 ПАО СбербанкБИК: 049401601к/с 30101810400000000601\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ М.Ф. Садыков/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 15.03.2011 г.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома

№ Л12/\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ КВАРТИРЫ

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | Участник долевого строительства |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /М.Ф. Садыков/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома

№ Л12/\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_г.

Технические характеристики отделки и комплектации Объекта

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование | Технические характеристики |
| 1 | Каркас и наружные стены | Несущие из керамических крупноформатных камней380 мм c наружной облицовкой из керамического цветного кирпича |
| 2 | Перекрытия | Сборные ж/б плиты перекрытия |
| 3 | Окна и двери | Окна и балконная дверь - ПВХ профиль со стеклопакетами, дверь в квартиру - металлическая, межкомнатные двери не устанавливаются |
| 4 | Межквартирные перегородки | Из керамического кирпича |
| 5 | Межкомнатные перегородки | Из пазогребневых плит  |
| 6 | Внутренняя отделка  | в жилых комнатах, кухнях, коридорах, кладовых, спальнях, гостиных, в ванных комнатах, санузлах - потолки без отделки, стены - штукатурка, полы - стяжка |
| 7 | Лоджии | Остекленение, без отделки |
| 8 Коммуникации  |
| 8.1. | Водопровод и коммуникация | водопровод холодной и горячей воды, канализация без разводки до сантехнических приборов с отсекающей запорной арматурой, кроме разводки холодного водопровода и канализации до места монтажа унитаза. Сантехническое оборудование (ванна, умывальник, мойка) не устанавливается. Устанавливается унитаз. Устанавливаются поквартирные индивидуальные приборы учета: холодной и горячей воды.  |
| 8.2.  | Отопление  | От собственной крышной газовой котельной. Устанавливаются устройство для распределения тепловой энергии.  |
| 8.3. | Электроснабжение | Электроразводка по всей картире без установки конечных приборов (розеток, светильнков, выключателей). Устанавливаются поквартирные индивидуальные приборы учета электроэнергии.  |
| 9 | Класс энергоэффективности | А+ |

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | Участник долевого строительства |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /М.Ф. Садыков/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |