**Договор участия в долевом строительстве**

**№ П5 000/000\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Удмуртская Республика, город Ижевск \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ две тысячи двадцать второго года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Высота» (ИНН 1831203481, ОГРН 1211800018000)**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора **Калинина Владислава Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Граждан\_\_ Российской Федерации ФИО, {число, месяц прописью, год} года рождения, адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 00.00.0000г., место рождения: ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Участник», с другой стороны, (совместно именуемые - Стороны), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора. Общие положения.**
   1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее - Договор) Застройщик в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц обязуется построить «Многоквартирный жилой дом по улице Бабушкина в Первомайском районе г. Ижевска № 4» (далее – «Многоквартирный дом») в соответствии с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику в собственность входящий в состав Многоквартирного дома Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.4. Договора, а также долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, в том числе указанное в проектной декларации, а Участник обязуется в порядке и на условиях предусмотренных Договором уплатить обусловленную Договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома принять Объект долевого строительства и долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

Передача Объекта долевого строительства осуществляется участникам в следующих долях:

* 1. При подписании Договора Участник надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, касающимися строительства Многоквартирного дома, в том числе проектной декларацией, проектом планировки Объекта долевого строительства (Приложение № 1), разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок и проектной документацией на строительство Многоквартирного дома. Участнику понятно содержание указанных документов. Проектная декларация и иная информация по Многоквартирному дому размещены на Интернет-сайте: наш.дом.рф.
  2. Многоквартирный дом обладает следующими характеристиками: Вид – многоквартирный дом. Назначение – жилое. Количество этажей – 27. Общая площадь дома – 14 836,48 кв.м. Материал наружных стен и каркаса – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Материал перекрытий – монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – А. Класс сейсмостойкости – объект расположен на сейсмоустойчивой территории.
  3. Объектом долевого строительства (также именуемым Объект в тексте настоящего договора) по Договору является структурно обособленное жилое помещение в Многоквартирном доме, имеющее следующие характеристики:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Этаж |  |
| 1 | № квартиры |  |
| 2 | Условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией |  |
| 3 | Количество комнат |  |
| 4 | Жилая площадь, кв.м. |  |
| 5 | Площадь кухни, кв.м. |  |
| 6 | Общая площадь, кв.м. (без коэффициентов) |  |
| 7 | Общая приведённая площадь, кв.м. (с коэф-том лоджий 0,5) |  |
| 8 | Общая площадь (с коэф-том лоджий 1), кв.м. |  |
| 9 | Количество вспомогательных помещений |  |
| 10 | Площадь вспомогательных помещений: |  |
| 1 | Санузел ,кв.м. |  |
|  | Прихожая, кв.м. |  |
|  | Гардеробная, кв.м. |  |
|  | Лоджия (с коэффициентом 0,5), кв.м. |  |

где **«Жилая площадь»** - сумма площадей жилых комнат Объекта долевого строительства без вспомогательных помещений.

**«Общая площадь»** - сумма площадей помещений Объекта долевого строительства, 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.

**«Общая приведённая площадь»** - Общая площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, балконов - 0,3, определяемая по внутренним поверхностям наружных стен Многоквартирного дома и межквартирных стен. Площадь коммуникационных шахт и стояков систем жизнеобеспечения, предусмотренных проектной документацией, в Общую приведённую площадь Объекта долевого строительства не входят.

**«Фактическая площадь»** - площадь Объекта долевого строительства, установленная по результатам обмера, проведённого органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда, указанная в кадастровом паспорте Объекта долевого строительства.

1.5. Номер Квартиры, а также показатели площадей в настоящем Договоре, указаны согласно Плану (Приложение №1 к настоящему Договору), являются условными и подлежат уточнению после проведения кадастровых работ, а также составления технического плана (паспорта) на Многоквартирный Дом.

1.6. Стороны признают, что после завершения строительства Многоквартирного дома Фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от

Общей площади Объекта долевого строительства как в большую, так и в

меньшую сторону. Стороны пришли к соглашению, что такое отклонение не будет являться ухудшением качества объекта долевого строительства, если оно не превышает 5% от общей площади Объекта.

1.7. Характеристика отделки Объекта долевого строительства:

– предчистовая отделка в соответствии с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома (Приложение №2 к настоящему Договору).

1.8. Участник даёт согласие Застройщику на внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома, а также на смену строительных материалов и/или оборудования без уведомления Участника при условии, что Объект долевого строительства будет соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

1.9. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 18:26:000000:18179. Участник даёт согласие Застройщику на изменение характеристик земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, и/или образование из указанного земельного участка другого земельного участка или нескольких земельных участков, на использование земельного участка в период строительства в любых целях, не запрещённых действующим законодательством, а также на приобретение указанного земельного участка в собственность Застройщика.

Застройщик самостоятельно, от своего имени и за свой счет выполняет такие действия, вносит сведения о них в Единый государственный реестр недвижимости. В случае раздела, объединения, перераспределения или выдела земельного участка, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела земельного участка и границы вновь образуемых земельных участков выполняются на усмотрение Застройщика, считаются согласованными Участником. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и/или любого из вышеуказанных действий, не требуется получение отдельного согласия Участника.

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

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

1. **Права и обязанности Сторон.**

**Застройщик обязан:**

2.1.1. Осуществлять строительство в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

2.1.2. Обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в срок не позднее 30 июня 2026 г., постановку Объекта долевого строительства на кадастровый учет.

2.1.3. Обеспечить передачу Объекта и доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома Участнику в срок не позднее 30 октября 2026 года. При условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и оплату Участником пеней и штрафов по Договору (при наличии основания для их начисления). Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома направляет Участнику уведомление о готовности Застройщика (далее – Уведомление о готовности) к осуществлению передачи Объекта долевого строительства Участнику при условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и оплату Участником пеней и штрафов по Договору (при наличии основания для их начисления), доплату денежных средств, предусмотренную п. 1.6. настоящего Договора, после чего передает Объект и долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома Участнику по Передаточному акту.

Одновременно с передачей Участнику Объекта долевого строительства Застройщик передаёт Участнику Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, паспорта на приборы учёта(счётчики) тепло-, водо-, электроснабжения.

**2.2. Застройщик вправе:**

2.2.1. Вносить в Многоквартирный дом или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, в том числе связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования, осуществлять замену строительных материалов конструкций, оборудования без уведомления Участника при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Стороны пришли к соглашению о том, что путём подписания настоящего Договора, Участник дал своё согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом Договора.

2.2.2. Передать Объект долевого строительства Участнику досрочно, то есть ранее 30 октября 2026 года, при условии наличия Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств (в том числе по уплате пеней и штрафов, если они были начислены), предусмотренных настоящим Договором и(или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком. При этом Застройщик освобождается как от ответственности за не передачу Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, так и от штрафных санкций.

2.2.4. Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения настоящего договора в случае, если Участник долевого строительства более 3 (трех) раз в течение 12 месяцев нарушил сроки внесения платежей, установленных разделом 3 настоящего договора, или просрочка внесения платежей составила более чем 2 (два) месяца подряд. При этом, внесенная цена договора возвращается Участнику долевого строительства в течение 10 рабочих дней со дня расторжения Договора после прекращения договора счета эскроу в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора, договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

При расторжении настоящего Договора денежные средства со счета эскроу перечисляются эскроу-агентом на банковский счет Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения письменного запроса от Застройщика предоставить Застройщику реквизиты банковского счета для перечисления денежных средств.

2.2.5. Передать Объект долевого строительства Участнику в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.2.6. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

* 1. **Участник вправе:**
     1. Требовать от Застройщика надлежащего исполнения всех условий Договора.
     2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
     3. Участник, с письменного согласия Застройщика, вправе переуступить свои права по настоящему договору третьему лицу только после полной оплаты стоимости строительства объекта долевого строительства или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. В этом случае обязанность исполнения обязательства первоначального Участника переходит к новому Участнику. Уступка прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта. Участник возмещает Застройщику все расходы Застройщика, связанные с уступкой прав требований по настоящему договору. В случае, если Участник не исполнил свою обязанность по предоставлению копии договора об уступке, Застройщик имеет право исполнить настоящий договор в адрес первого Участника долевого строительства, в том числе при условии получения от Застройщика предварительного согласия на уступку прав.

**2.4. Участник обязан:**

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

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

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта и/или за причинённые Участнику убытки при условии направления Уведомления (п. 2.1.3. Договора) в установленный срок по указанному в договоре адресу.

2.4.3. После получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, приступить к принятию Объекта в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения такого Уведомления.

При необоснованном уклонении или отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с положениями действующего законодательства РФ. Со дня составления Застройщиком одностороннего акта Объект долевого строительства считается переданным Участнику, и ответственность за его эксплуатацию, включая расходы на оплату коммунальных услуг, услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, охрану и риск случайной гибели Объекта долевого строительства, возлагается на Участника в полном объеме.

Передача Участнику Объекта долевого строительства означает одновременную передачу Участнику доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, в том числе указанное в проектной декларации, в соответствии с проектной документацией.

2.4.4. С момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику, в том числе по одностороннему акту, Участник обязуется за счёт собственных средств производить расчёты за потреблённые коммунальные и иные услуги с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими организациями по данному Объекту долевого строительства и доле в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

2.4.5. До государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства Участник не вправе производить в нём никаких перепланировок и переоборудования.

2.4.6. Регистрация права собственности на Объект долевого строительства производится Участником самостоятельно.

2.4.7. Отсутствие государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения последнего от уплаты расходов по техническому обслуживанию Объекта долевого строительства, прилегающей территории, и коммунальных услуг.

2.4.8. Участник обязуется обеспечить эксплуатацию Объекта долевого строительства в соответствии с Инструкцией по эксплуатации, предоставляемой Участнику Застройщиком, требованиями технических, градостроительных регламентов, и иными обязательными требованиями к процессу эксплуатации Объекта и/или его частей.

2.4.9. В связи с проектировочными особенностями Многоквартирного дома, Участник не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Многоквартирного дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

**3. Цена Договора. Порядок расчетов.**

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником (далее - Цена Договора), составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается.

Под Ценой Договора понимается сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство(создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Цена настоящего договора в полном размере оплачивается Участником до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета, открытого в Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских бенефициаром по которому является Застройщик.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

Все расходы, связанные с открытием и обслуживанием указанного счета эскроу Участник долевого строительства несет за свой счет.

Оплата цены договора производится Участником за счет собственных денежных средств с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

1) денежная сумма в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** оплачивается Участником за счет собственных денежных средств, 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 00 копеек** оплачивается следуующим образом.

В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику, путем их перечисления эскроу-агентом на залоговый счет Участника (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ открытого в Банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

Неустойку и иные возможные выплаты (компенсации), предусмотренные Договором, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику за счет собственных денежных средств.

3.3. Настоящим Застройщик уполномочивает Участника на представление последним в Банк оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником и Банком.

Застройщик также обязуется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания договора участия в долевом строительстве предоставить в Банк документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

3.4. Участник обязуется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации договора предоставить в Банк заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу. Предоставление Участником вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и Банком в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

3.5. Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

3.6. Участник долевого строительства уведомлен о недопустимости оплаты Цены Договора (внесения денежных средств) до даты государственной регистрации настоящего Договора, а также о праве Застройщика на инициирование процедуры возврата Участнику долевого строительства досрочно внесённых денежных средств в одностороннем порядке без предварительного уведомления.

3.7. В случае недостаточного финансирования строительства (в том числе 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 капитальными затратами по строительству (в том числе по строительству инженерных систем жизнеобеспечения и благоустройству территории) после ввода Жилого дома в эксплуатацию и передачи объекта долевого строительства Участникам долевого строительства, остается у Застройщика и относится к его услугам.

3.8 Стороны пришли к соглашению, что при расхождении фактической общей площади (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения), определяемой по результатам проведения кадастровых работ (общая площадь, указанная в технических документах 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)  более, чем на 5% (Пять) процентов с Фактической общей площадью, определенной в п. 1.4 настоящего Договора, Стороны производят перерасчет цены Договора пропорционально изменению площади. Выплата суммы денежных средств, подлежащей доплате (возврату) по результатам перерасчета осуществляется в течение десяти рабочих дней с момента предъявления соответствующего письменного требования путем перечисления денежных средств на расчетный/текущий счет, указанный в письменном требовании. Стороны признают, что поскольку дом является сложным строительным объектом, то разница между фактической и Общей проектной площадями Объекта долевого строительства в пределах 5% (пяти) процентов (включительно) от Общей проектной площади Объекта долевого строительства по Договору - является допустимой и, соответственно, в данных случаях, оснований для пересчета Цены Договора не имеется.

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

3.12. При наступлении оснований для возврата Участнику 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.

**4. Ответственность сторон.**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств, или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки (штрафы, пени). В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных п. 3.1 - 3.2. Договора, с Участника долевого строительства по письменному требованию Застройщика могут быть взысканы пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Если действующим законодательством на момент возникновения обязанности по уплате неустойки предусмотрен более высокий размер неустойки, чем указанный в настоящем пункте договора, с Участника долевого строительства может быть взыскана неустойка в размере, установленном действующим законодательством на момент взыскания неустойки, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, с Застройщика по письменному требованию Участника долевого строительства подлежит взысканию неустойка в соответствии с частью 2 статьи 6 Закона. Если действующим законодательством на момент возникновения обязанности по уплате неустойки предусмотрен более низкий размер неустойки, чем указанный в настоящем пункте договора, с Застройщика взыскивается неустойка в размере, установленном действующим законодательством на момент взыскания неустойки.

4.2. В случае, когда одна из Сторон Договора уклоняется от выполнения обязательств по Договору, стороны будут пытаться разрешать возникшие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров любая из сторон вправе обратиться в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности установленными требованиями действующего законодательства РФ.

4.3. В случае, если строительство Многоквартирного дома, а также его введение в эксплуатацию может быть приостановлено или прекращено по причине наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий (пожар, наводнение, землетрясение и др. бедствий и явлений), военных действий на территории Российской Федерации, Удмуртской Республики и г. Ижевске, принятие запрещающих или ограничивающих исполнение настоящего договора законов Российской Федерации и 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.

**5. Гарантия качества.**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Гарантийный срок на отделочные работы устанавливается 1 (один) год со дня передачи Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с одним из участников долевого строительства Многоквартирного дома.

5.3. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, в случаях:

* если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (включающего в себя истечение сроков службы элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, указанных в Приложении № 3 к настоящему договору и в Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства).
* нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации,
* вследствие ненадлежащего ремонта объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, проведённого самим участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами,
* если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Срок устранения выявленных недостатков (дефектов) – в течение 45 календарных дней со дня получения Застройщиком письменной претензии от Участника. Данные сроки могут быть увеличены по согласованию сторон в связи с сезонностью работ по устранению недостатков (дефектов) либо их особой сложностью.

5.5. Гарантийные обязательства Застройщика в отношении Объекта долевого строительства и/или его части прекращаются в случае перепланировок, переустройств, перепрофилирования, реконструкции, вмешательств в инженерные системы Объекта долевого строительства и/или его части, и/или Многоквартирного дома и/или его части, которые повлияли на состояние Объекта долевого строительства и/или его части.

5.6. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и/или указанных в пункте 5.1 Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента получения Застройщиком письменного требования. Стороны пришли к соглашению о том, что положения подпунктов 2, 3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не применяются.

5.7. В рамках настоящего Договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта недвижимости и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте долевого строительства (без ухудшения качественных характеристик) при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

**6. Прочие условия.**

6.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

6.2. Все уведомления и сообщения Сторон должны направляться в письменной форме по адресам, указанным в преамбуле настоящего Договора. Уведомления и сообщения считаются исполненными надлежащим образом, если они отправлены по адресу, указанному в реквизитах настоящего Договора, заказным письмом с уведомлением о вручении с описью вложения.

Уведомление и (или) сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

В случае неуведомления или несвоевременного уведомления об изменении адресов, паспортных данных, ФИО Участника, реквизитов и наименования Застройщика, указанных в преамбуле настоящего договора, направление документов по прежним адресам и оформление документов с прежними данными, считается надлежащим выполнением условий настоящего договора. Сторона, не уведомившая или несвоевременно уведомившая другую Сторону об указанных изменениях, несёт риск вызванных этим последствий, а также несёт ответственность за недостоверность указанной информации.

6.3. 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 с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до передачи объекта долевого строительства Участнику.

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

|  |
| --- |
| 6.6. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один – для Застройщика, один – для Участника. |

6.7. Подпись Участника долевого строительства в настоящем Договоре/либо лица, действующего от его имени, подтверждает согласие Участника долевого строительства на обработку Застройщиком персональных данных Участника или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Участника, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес; номера рабочего и мобильного телефонов, адреса электронной почты, паспортные данные, а также иные персональные данные, полученные Застройщиком в целях сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновление, изменение), извлечения, использования, передачи, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных.

Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства в настоящем Договоре/либо лицо, действующее от его имени, подтверждает согласие на передачу персональных данных Участника долевого строительства или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Участника, управляющей организации, с которой у Застройщика будет заключен договор на управление Многоквартирным домом на основании ст. 161 Жилищного кодекса РФ, и обработку персональных данных указанными лицами. Участник соглашается с тем, что обработка его персональных данных Застройщиком и управляющей организацией Многоквартирного дома, необходима для реализации целей, связанных с исполнением настоящего Договора и эксплуатацией Многоквартирного дома.

Подписывая настоящий договор, Участник дает согласие Застройщику на отправку мне смс и электронных сообщений на указанный мной мобильный телефон и электронный адрес. Что подразумевает под собой информирование о поступлении новых товаров и услуг, оповещение о проводимых акциях, мероприятиях, скидках, а так же для осуществления заочных опросов с целью изучения мнения о товарах и услугах Застройщика.

Согласие на обработку персональных данных для Застройщика действует до передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема – передачи, для Застройщика – в течение двух лет по истечении предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику объекта долевого строительства, а в части персональных данных, содержащихся в документах и на иных носителях информации, срок хранения которых по действующему законодательству будет превышать указанный срок, согласие на обработку персональных данных действует в течение сроков хранения таких документов и иных носителей информации, установленных действующим законодательством.

Настоящее согласие может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика.

В этом случае Застройщик прекращает обработку персональных данных, а персональные данные подлежат уничтожению или обезличиванию, если отсутствуют иные правовые основания для обработки, установленные законодательством РФ или документами Застройщика, регламентирующими вопросы обработки персональных данных.

Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что лица, совершающие действия от имени Участника долевого строительства, связанные с заключением, изменением, исполнением и прекращением Договора, уведомлены об осуществлении обработки их персональных данных Застройщиком.

6.8. Участник подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он обладает надлежащей правоспособностью для заключения Договора и иных предусмотренных настоящим Договором документов, соглашений, сделок, для совершения необходимых юридических и фактических действий, не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

6.9. Настоящим Участник заявляет, что на момент подписания Договора:

- отсутствуют обстоятельства, позволяющие оспорить Договор по основаниям, установленным Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

- он не преследует цели причинения вреда имущественным правам и (или) ущемления интересов иных его кредиторов;

- в суд не подано заявление о признании его банкротом;

- в отношении него не возбуждена процедура банкротства.

В случае возникновения обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Участник обязуется письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их возникновения.

**7. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  **"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ВЫСОТА" (ООО «СЗ «Высота»)**  ИНН/КПП 1831203481/183101001  ОГРН 1211800018000  426008, Россия, Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Максима Горького, 152, офис 3  Р/с 40702810168000025535  Наименование Банка УДМУРТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8618 ПАО СБЕРБАНК  БИК 049401601  Корр. счет 30101810400000000601  Директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/В.В.Калинин  м.п. | **Участник:**  **ФИО**  Юридический адрес:  Фактический адрес:  Паспорт:  Выдан:  Дата выдачи:  ИНН  Тел.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение №1

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№П4-000/000 от \_\_\_\_\_\_20\_года**

**План типового этажа 1-9**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **526_18-АР ст.П с изм._edited_20190122_111557_1** | | | | | | |
| **Этаж** | **№ квартиры** | **Тип квартиры** | **Площадь, кв.м.** | | |
| **приведённая** | **жилая** | **общая** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**Приложение № 2**

к Договору участия в долевом строительстве

№ П4-000/000 от \_\_\_\_\_\_\_\_г.

**Выписка**

из ведомости внутренней отделки жилых помещений по объекту «Многоквартирный жилой дом по улице Бабушкина в Первомайском районе города Ижевска №3»

для квартир с предчистовой отделкой.

**1. Ванные комнаты, СУ**

Пол - цементно-песчаная стяжка;

Потолки – монолитная плита;

**2. Жилые помещения**

Пол - цементно-песчаная стяжка;

Потолки – монолитная плита;

**3**. **Кухни**

Пол - цементно-песчаная стяжка;

Потолки – монолитная плита;

**4. Коридор**

Пол – цементно-песчаная стяжка, допускается понижение уровня стяжки в зоне прихожих для укладки плитки;

Потолки – монолитная плита;

Входные двери квартир – металлические российского производства, без установки откосов из ГКЛ

1. **Балконы, лоджии**

Потолки – монолитная ж/б плита без отделки;

Стены – без отделки;

Полы – бетонные, без отделки;

Остекление – алюминиевый профиль.

В состав отделки также включено:

Разводка электрики до вводного квартирного щитка, без разводки по квартире

Межквартирные стены и межкомнатные перегородки, в зависимости от материала стен:

из керамзитобетонных блоков – улучшенная штукатурка без шпаклевки;

пазогребневые плиты в жилых помещениях, кухнях, коридорах, в санузлах – перетирка швов без шпаклевки.

Отопление – горизонтальная разводка с установкой радиаторов стальных панельных, типа «PRADO»;

Установка приборов учета ХВС, ГВС.

Окна и балконные двери – ПВХ, двухкамерный стеклопакет;

**Приложение № 2**

к Договору участия в долевом строительстве

№ П3-000/000 от \_\_\_\_\_\_\_\_г.

**Выписка**

из ведомости внутренней отделки жилых помещений по объекту «Многоквартирный жилой дом по улице Бабушкина в Первомайском районе города Ижевска №3» для квартир с чистовой отделкой (тип 1).

1. **Жилые помещения.**

Пол - ламинат;

Потолки – натяжные;

Стены – обои российского производства;

Двери - межкомнатные царговые (либо аналог с покрытием из ПВХ пленки);

1. **Ванные комнаты, СУ**

Пол - керамическая плитка;

Потолки – натяжные потолки;

Стены – окраска водоэмульсионной краской;

Двери – межкомнатные царговые (либо аналог с покрытием из ПВХ пленки);

Раковина, ванна со смесителем, унитаз компакт;

Водомерные счетчики.

1. **Кухни**

Пол - ламинат;

Потолки – натяжные потолки;

Стены – обои российского производства;

Двери - межкомнатные царговые (либо аналог с покрытием из ПВХ пленки);

Мойка, смеситель.

1. **Коридор**

Пол – ламинат,

Потолки – натяжные потолки;

Стены – обои российского производства;

Входные двери квартир – металлические российского производства.

1. **Балконы, лоджии**

Потолки – монолитная ж/б плита без отделки;

Стены – без отделки;

Полы – бетонные, без отделки;

Остекление – алюминиевый профиль.

Отопление – горизонтальная разводка с установкой радиаторов стальных панельных, типа «PRADO».

Электрика – разводка с установкой оконечных приборов;

Окна и балконные двери – ПВХ, двухкамерный стеклопакет;

Подоконные доски из ПВХ.

**Приложение № 3**

к Договору участия в долевом строительстве

№ П5-000/000 от \_\_\_\_\_\_\_\_г.

**Гарантийные обязательства Застройщика**

Гарантия Застройщика распространяется на Объект (жилое/нежилое помещение) при условии соблюдения требований Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства (далее - Инструкция по эксплуатации), требований законодательства к эксплуатации помещения и его инженерных систем.

Гарантийный срок в отношении общего имущества собственников помещений в Жилом доме исчисляется со дняподписания первого акта приема передачи любого из объектов долевого строительства.

В период гарантийного срока на Объект устанавливаются следующие сроки службы отдельных его частей (элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий), т.е. периоды времени, в пределах которых они сохраняют свои эксплуатационные свойства: прочность, надежность, целостность, функциональность, эстетичность и т.п.:

**Таблица № 1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **I** Вид работы | Срок службы с момента ввода дома в эксплуатацию (лет) | |
| Работа | Материалы |
| Отделка фасада Жилого дома | 3 | 3 |
| Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные работы, устройство подоконников и т.д.)\* | 2 | 2 |
| Отделка (настил ламината)\*\* | 2 | 2 |
| Отделка (обойные работы)\*\* | 1 | 1 |
| Сантехника (водоснабжение, канализация, санитарно- техническое оборудование и санфаянс, водосчетчики, смесители, умывальники, раковины, ванны)\* | 1 | 1 |
| Фурнитура окон, дверей (в т.ч. балконных), ролл и их регулировка\*. | 1 | 1 |
| Окна, двери ( в т.ч. балконные)\* | 2 | 2 |
| Остекление лоджий, балконов\*\* | 2 | 2 |
| Устройство цементно-песчаной стяжки (стяжек), бетонных полов\* | 2 | 2 |
| Электроосвещение, электротехническое оборудование (электротехническое оборудование, провода)\* | 2 | 2 |
| Электросчетчики\* | 2 | 2 |
| Монтаж наружных сетей и внутренних систем тепло-водоснабжения и канализации, электроснабжения и связи жилого дома | 2 | 2 |
| Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура на наружных сетях тепло-, водоснабжения и канализации | 2 | 2 |
| Элементы благоустройства | 2 | 2 |
| Малые архитектурные формы | 2 | 2 |

*\* применимо к общему имуществу собственников в Жилом доме, а также к Объекту, если выполнение таких работ предусмотрено базовыми техническими характеристиками Объекта и его индивидуальными параметрами в соответствии с условиями Договора;*

*\*\* применимо в случае, если выполнение таких работ предусмотрено базовыми техническими характеристиками Объекта и его индивидуальными параметрами в соответствии с условиями Договора.*

**ВНИМАНИЕ!** Утрата данных свойств по истечению указанных сроков относится к нормальному износу таких частей Объекта, за что Застройщик ответственности не несет. Сроки службы на иные, не указанные в Таблице № 1 части Объекта, могут быть указаны в Инструкции по эксплуатации.

**ВНИМАНИЕ! Гарантия не распространяется/прекращается:**

* на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций, срок которого составляет 3 года, Усадочные трещины могут появиться, в том числе в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов: газоблок - монолитный железобетон, газоблок - кирпич, газоблок — ГКЛ, кирпич/монолитный железобетон - ГКЛ и т.д.;
* на элементы отделки, конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование, возникшие в результате перепланировки или переустройства жилого помещения, выполненные Участником своими силами или с привлечением третьих лиц, в том числе управляющей компании;
* на выполненные работы по отделке помещений, в том числе предчистовая (штукатурка, стяжка) при нарушении Участником требований эксплуатации помещений в части температурно-влажностного режима;

- в случае выполнения Участником работ связанных с устройством проемов (пробивка новых, расширение существующих) во внутренних стенах и перегородках, сносом перегородок, стен, возведением новых стен, перегородок. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все конструктивные элементы (стены, перегородки) снимаются с гарантии, возникшие дефекты (трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;

- в случае выполнения Участником устройства/переустройства инженерно-технического оборудования, осуществления штробления стен и перегородок, устройства технических проемов. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все инженерно-техническое оборудование, конструктивные элементы (стены, перегородки), снимаются с гарантии, возникшие дефекты (неисправность оборудования, трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;

* при выполнении Участником отдельных работ по устройству технологических отверстий, ниш, штроб, сверлению без учета расположения скрытой проводки снимается с гарантии части поврежденных конструктивных элементов и поврежденных инженерных систем;
* в случае включения Участником в период гарантийного срока лоджий и балконов в тепловой контур (снос стены между помещением и лоджией/балконом, расширение проемов и т.д.). При выполнении данных видов работ гарантия снимается со всех конструктивных элементов, элементов отделки квартиры и инженерно-технического оборудовании;
* при установке/ реконструкции Участником вентиляционных шахт/ устройств;
* в иных случаях, установленных Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и законодательством Российской Федерации.

Подписи сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  **ООО «СЗ «Высота»**  **Директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/В.В.Калинин**  м.п. | **Участник:**  **ФИО**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_/ |