

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №**

Удмуртская Республика, город Ижевск

_____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью “Специализированный застройщик “Талисман-2”, именуемое в дальнейшем “**Застройщик**”, в лице **директора Ехлакова Алексея Аркадьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и
Ф.И.О. _____

_____ ,
именуемый(-ая) в дальнейшем “**Участник**”, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора “**Стороны**”, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее по тексту — Договор) Застройщик в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц обязуется построить (создать) объект “**«Многоэтажный многоквартирный жилой дом №67 по ул. Новая 8-я в микрорайоне № 17а жилого района «Север» в Октябрьском районе г. Ижевска.»** по адресу: РФ, Удмуртская Республика, г.Ижевск, ул. Холмогорова, земельный участок 117, земельном участке с **кадастровым номером 18:26:000000:14634, площадью 9 860 кв.м** (Застройщик владеет участком на праве собственности на основании: Договора купли-продажи объектов недвижимости от 28.09.2022года, государственная регистрация 18:26:000000:14634-18/072/2022-3 от 11.10.2022г) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать Участнику в собственность соответствующий Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.3. Договора, а Участник обязуется в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, оплатить обусловленную Договором цену и, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта Жилой дом, принять указанный в пункте 1.3. Договора Объект долевого строительства.

Основные характеристики Жилого дома:

- общая площадь Жилого дома: 31 382,23 кв. м;
- количество этажей: 18 (в том числе подземный – подвал);
- материал наружных стен дома: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов. Материал поэтажных перекрытий дома: монолитные железобетонные

- класс энергоэффективности - высокий, класс С

- сейсмостойкость - исследуемая территория не относится к сейсмически опасным.

Интенсивность сейсмических воздействий, определенная на основе карты сейсмического районирования территории Российской Федерации – ОСР-2015-А, составляет 5 баллов. Категория сложности инженерно-геологических условий района –III (средней сложности).

- разрешение на строительство 18-RU18303000-40-2022 от 24.06.2022 г, с изменениями от 14.11.2022 г., 31.07.2023 г.

1.2. При подписании Договора Участник надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, касающимися строительства Жилого дома, в том числе с проектной декларацией, с проектом планировки Объекта (Приложение № 1) долевого строительства, с разрешением на строительство, с правоустанавливающими документами на земельный участок и проектной документацией на строительство. Участнику понятно содержание указанных документов.

1.3. Объектом долевого строительства по Договору является структурно обособленное помещение в Жилом доме, имеющее следующие проектные параметры и характеристики:

- | | |
|---|----------------|
| ➤ Назначение Объекта долевого строительства | жилое |
| ➤ номер | № _____ |
| ➤ общая площадь квартиры* (кв.м.)
(сумма всех площадей в том числе летних, без понижающего коэффициента) | _____ |
| ➤ общая приведенная площадь квартиры (сумма всех площадей, в том числе летних с понижающим коэффициентом 0,5 или 0,3)** (кв.м.) | _____ |
| ➤ площадь квартиры (площадь всех внутренних помещений квартиры без учета летних помещений)*** (кв.м.) | _____ |
| ➤ общая жилая площадь (сумма площадей, которые относятся к | |

➤	жилым комнатам)**** (кв.м.)	_____
➤	площадь жилой комнаты 1 (кв.м.)	_____
➤	площадь жилой комнаты 2 (кв.м.)	_____
➤	площадь кухни	_____
➤	площадь лоджии 1 (кв.м.)	_____
➤	площадь лоджии 2 (кв.м.)	_____
➤	количество жилых комнат	_____
➤	площадь санузел (кв.м.)	_____
➤	прихожая (кв.м.)	_____
➤	этаж	_____
➤	подъезд	_____
➤	высота потолков	_____

Строительный адрес Жилого дома, общая площадь и номер Объекта долевого строительства, являются условными и подлежат уточнению после выдачи организацией, осуществляющей технический учет жилищного фонда, технического паспорта (технического плана) на Жилой дом и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

* Общая площадь квартиры – сумма всех площадей помещений Объекта долевого строительства включая сумму летних площадей, без понижающего коэффициента, определяемая по внутренним поверхностям наружных стен, стен лестничных площадок и межквартирных перегородок на уровне пола (без учёта плинтусов).

** Общая приведенная площадь квартиры – сумма всех площадей, в том числе летних с понижающим коэффициентом 0,5 или 0,3), определяемая по внутренним поверхностям наружных стен, стен лестничных площадок и межквартирных перегородок на уровне пола (без учёта плинтусов).

*** Площадь квартиры – площадь всех внутренних помещений квартиры без учета летних помещений, определяемая по внутренним поверхностям наружных стен, стен лестничных площадок и межквартирных перегородок на уровне пола (без учёта плинтусов).

**** Общая жилая площадь квартиры – сумма площадей, которые относятся к жилым комнатам, определяемая по внутренним поверхностям наружных стен, стен лестничных площадок и межквартирных перегородок на уровне пола (без учёта плинтусов).

Проектная планировка Объекта долевого строительства указана в Приложении №1 к настоящему договору и соответствует поэтажному плану Жилого дома.

Стороны признают, что указанная выше Общая приведенная Площадь Объекта долевого строительства может отличаться от фактических площадей, установленных по результатам обмеров, проводимых органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда, после окончания строительства Жилого дома.

Допустимое изменение Общей приведенной Площади Объекта долевого строительства, которое не будет являться нарушением условий настоящего договора, устанавливается Сторонами в размере не более 5% (Пяти) процентов от указанной площади. Такие отличия, в соответствии с п.2 ч.1.1. ст.9 Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации”, не являются существенными изменениями характеристик Объекта долевого строительства.

1.4. Объект долевого строительства сдается со следующей отделкой:

- полы: стяжка ЦПС (в ней находятся разводки по электричеству и водоснабжению);
- стены оштукатуренные выровненные без шпатлевания шпатлевкой;
- потолки: монолитная плита фактически существующая;
- входная дверь – металлическая;
- межкомнатные двери – отсутствуют;
- окна, отливы, оконные откосы и подоконники установлены;
- разводка сетей электроснабжения выполнена на 100%, без розеток и выключателей, с установлением прибора учёта.

- канализация и водоснабжение: прокладка стояков сетей ГВС, ХВС, с установкой отсекающей водозапорной арматуры, счетчиков (сантехническое оборудование не устанавливается);
- разводка отопления выполнена на 100%;
- АПС выполнено на 100%
- газовая плита не устанавливается.

Всё оборудование имеет надлежащим образом оформленные сертификаты и паспорта качества.

1.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании Закона РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации” ч. 4 ст. 15.4 в пользу Участника не устанавливается.

1.6. Цена Договора (стоимость Объекта долевого строительства), которая подлежит уплате Участником, определяется как произведение цены единицы общей приведенной Площади жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, и общей приведенной Площади Объекта долевого строительства (площади всех внутренних помещений квартиры без учета летних помещений). **Цена единицы общей приведенной площади жилого помещения** (стоимость одного квадратного метра) _____ **рублей** (_____ **рублей** ___ **копейка**). Таким образом, денежная сумма, подлежащая уплате Участником в счёт **Цены Договора**, составляет _____ **рублей** (_____ **рублей** ___ **копейка**).

1.7. После сдачи Жилого дома в эксплуатацию в случае увеличения или уменьшения фактических размеров площади Объекта долевого строительства - Квартиры, в том числе площади с учетом положений п.1.3. настоящего договора по данным технической инвентаризации против размеров Общей приведенной Площади Квартиры, указанной в настоящем Договоре, Участник производит дополнительную оплату по настоящему Договору, либо Застройщик возвращает часть денежных средств, полученных от Участника по настоящему договору. Размер суммы доплаты или возврата определяется исходя из стоимости одного квадратного метра, указанного в пункте 1.6. настоящего договора. Дополнительная оплата производится Участником в течение 10 рабочих дней с момента уведомления его Застройщиком о необходимости произвести доплату, но не позднее подписания акта приема-передачи. Возврат денежных средств производится Застройщиком путем их перечисления на банковский счет участника, указанный в письменном извещении, которое должно быть направлено Участником Застройщику в течение 10 (Десяти) дней с момента уведомления его Застройщиком о необходимости произвести возврат.

1.8. Цена Договора, подлежащая уплате Участником, включает в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации”, в том числе:

- сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома и проведение работ по благоустройству прилегающей к Жилому дому территории в соответствии с проектом;

- сумму экономии средств (в случае её образования) при строительстве Жилого дома (разница между суммой средств, полученных от Участника, и фактическими затратами на строительство), которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику не возвращается.

1.9. Объект долевого строительства приобретает в **собственность Участника**:

1.10. Застройщик довел до сведения Участника о том, что в передаточном акте для целей государственной регистрации общая площадь Квартиры будет указываться без учёта площади летних помещений (лоджии/балкона/террасы).

1.11. Объекты капитального строительства, входящие в состав строящегося имущественного комплекса в соответствии с проектной декларацией, а именно: встроенно-пристроенные нежилые помещения, в т.ч. офисы, помещения, необходимые для эксплуатации указанных объектов недвижимости, а также помещения, входящие в состав перечисленных объектов капитального строительства, не являются предметом настоящего договора, не признаются общим имуществом многоквартирного дома и не входят в состав объекта долевого строительства

по настоящему договору. Перечисленные в настоящем пункте объекты недвижимости являются обособленными объектами капитального строительства, Участник не осуществляет финансирование указанных объектов и у него не возникает каких-либо прав на данные объекты в связи с заключением настоящего договора.

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. При заключении Договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Законом РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации”;
- Разрешением на строительство №18-RU1803000-38-2022 от 24 июня 2022г. с изменениями от 14.11.2022 г., 31.07.2023 г. выданным Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Удмуртской Республики на строительство Жилого дома;

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

2.3. Подписывая настоящий Договор, Участник тем самым подтверждает, что он ознакомлен с документами, перечисленными в настоящем пункте договора. Застройщик доводит до сведения Участника, что документы, перечисленные в настоящем пункте договора, а также проект договора участия в долевом строительстве, проектная декларация, фотографии строящегося объекта и иные сведения, относящиеся к строительству Объекта и подлежащие раскрытию Застройщиком в соответствии с ФЗ-214, имеются в свободном доступе и размещены на официальном сайте Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: наш.дом.рф.

3. Порядок расчетов между Сторонами

Расчеты по уплате Участником Цены Договора производятся в следующем порядке:

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Цена Договора) на момент заключения Договора составляет 0 000 000 рублей (_____ тысяч рублей 00 копеек). Данная денежная сумма, включающая в себя оплату услуг застройщика, определяется сторонами как ориентировочная и рассчитана исходя из стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства в размере 00 000,00 руб. (_____ рубля 00 копеек).

Стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади окончательная и изменению не подлежит.

3.2. Цена Договора в сумме 0 000 000 рублей (_____ тысяч рублей 00 копеек) вносится Участником долевого строительства за счет собственных средств после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике на счет эскроу, открываемый в АО “БАНК ДОМ.РФ”, Генеральная лицензия Банка России № 2312 от 19 декабря 2018г., ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, адрес места нахождения: Российская Федерация, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, тел. (495) 775-86-86, Факс номер: (495) 775-57-40, в срок не позднее ____ 20__ года.

Ипотека

За счет собственных средств сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек – не позднее 3 (трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства

_____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – “Кредитный договор” (№ _____ от _____ г. процентная ставка _____, срок кредитования _____).

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

Оплата по договору вносится на следующих условиях:

Депонент: ФИО.

Эскроу-агент: АО «**БАНК ДОМ.РФ**», Генеральная лицензия Банка России № 2312 от 19 декабря 2018г., ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, адрес места нахождения: Российская Федерация, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, тел. (495) 775-86-86, Факс номер: (495) 775-57-40. Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru:

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Талисман-2», (ООО «СЗ «Талисман-2»**), адрес места нахождения: 426034, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Удмуртская, 304Б; ОГРН 1221800018780; ИНН 1840115545.

Предмет: для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены настоящего Договора в отношении указанного в пункте 1.1. настоящего Договора жилого дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 статьи 15.5. Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Депонируемая сумма 0,00 рублей (_____ рублей).

Срок условного депонирования денежных средств: 30.03.2027 г., но **не более шести месяцев** после срока ввода в эксплуатацию Объекта (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – 30.09.2026 года).

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

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

Участник долевого строительства не вправе вносить денежные средства по договору участия в долевом строительстве до момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по УР.

3.3. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: _____ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с приложением скан копии выписки из ЕГРН, подтверждающая регистрацию Договора.

Вариант (ипотека):

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: _____ и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: _____ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с приложением скан копии выписки из ЕГРН, подтверждающая регистрацию Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка;

3.4. В случае нарушения участником сроков оплаты по договору, Застройщик вправе взыскать (либо удержать из сумм, причитающихся к выплате участнику) штраф в размере 10% от платежа, сроки оплаты по которому были нарушены.

3.5. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 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 настоящего Федерального закона.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Жилого дома и получить разрешение на ввод **Жилого дома** в эксплуатацию не позднее **30.09.2026 года**. Застройщик вправе исполнить данное обязательство досрочно.

4.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению - на строительство Жилого дома, в том числе на возмещение затрат Застройщика согласно ст. 18 Закона РФ от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и на оплату услуг Застройщика.

4.1.3. Построить Жилой дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику Объект долевого строительства с отделкой в соответствии с проектом.

4.1.4. После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику **не позднее 30.03.2027 года** Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи при условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по настоящему Договору, включая полную оплату Цены Договора.

Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей.

4.1.5. Направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Сообщение отправляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу:

_____ или вручено лично под расписку. Кроме того, указанное сообщение может быть отправлено путём смс-оповещения на указанный в настоящем Договоре Участником номер сотовой связи.

4.1.6. С момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, Застройщик передает всю необходимую документацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Удмуртской Республике.

4.1.7. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектации до передачи его по Акту приёма-передачи Участнику.

4.1.8. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

4.1.9. Предоставлять Участнику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

4.1.10. После сдачи Жилого дома в эксплуатацию до момента заключения Участником договора на обслуживание Квартир с Товариществом Собственников Жилья (ТСЖ) или иной управляющей организацией заключить договор с эксплуатирующей службой.

4.1.11. В случае явной невозможности завершения строительства Жилого дома в срок, указанный в пункте 4.1.1 настоящего Договора, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части увеличения срока, установленного в пункте 4.1.1 настоящего Договора.

4.1.12. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства либо в соответствии с пунктом 4.2.5. настоящего Договора - с момента составления Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника и Банка.

4.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников и заключать с ними договоры на участие в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Участника.

4.2.3. Вносить корректировки в проектную документацию Объекта долевого строительства, при этом уведомление Участника долевого строительства не требуется, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на

эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилой дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

4.2.4. Построить Жилой дом, получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию ранее срока, установленного п. 4.1.1 настоящего Договора.

4.2.5. При неявке Участника для принятия Объекта долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Участником Уведомления о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче составить Акт приёма-передачи в одностороннем порядке. С момента составления данного Акта Объект долевого строительства считается переданным Участнику и ответственность за эксплуатацию, охрану и риск случайной гибели Объекта долевого строительства, возлагается на Участника.

4.3. Участник обязуется:

4.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Объекта долевого строительства в размерах и порядке, установленных пунктом 3 настоящего Договора.

4.3.2. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства приступить к принятию Объекта долевого строительства и подписанию Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного пунктом 4.1.4. настоящего Договора, либо в соответствии с пунктом 4.2.4 настоящего Договора в случае досрочного ввода Жилого дома в эксплуатацию в течение двух месяцев со дня получения указанного уведомления.

Участник до подписания Передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора и проектной документации, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания Передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных действующим законодательством РФ. Такой отказ от подписания Передаточного акта не является нарушением условий настоящего договора со стороны Участника, в этом случае, срок передачи Квартиры, по п. 4.1.4 договора, автоматически продлевается на время, установленное Сторонами в п. 3.10 договора для устранения замечаний и не считается просрочкой Застройщика по передаче Квартиры. Вызов Участника на повторную приемку Квартиры осуществляется телефонограммой по номеру телефона, указанного Участником в разделе 9 договора или телеграммой. Документом, подтверждающим факт извещения Участника о готовности Квартиры к повторной приёмке, Стороны договорились считать письменное извещение телефонограммой, подписанное сотрудником Застройщика. Участник обязан явиться на повторную приемку в течении 7 (семи) календарных дней с момента его извещения.

4.3.3. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, права собственности на Объект долевого строительства и ипотеки. В полном объёме нести все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора и последующей регистрацией своих прав собственности на Объект долевого строительства в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

4.3.4. Нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора, права собственности на Объект долевого строительства и иные расходы, возникающие при оформлении прав на Объект долевого строительства.

4.3.5. После принятия Объекта долевого строительства (подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства, с момента составления Застройщиком Акта приёма-передачи в одностороннем порядке) нести расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Жилого дома (включая содержание придомовой территории), а также нести риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства.

4.3.6. Согласно п.2 ст.391 Гражданского кодекса РФ совершать уступки права требования по настоящему Договору только при наличии письменного согласия Застройщика на уступку.

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

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора освобождает Застройщика от ответственности

за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору в части уведомления Участника и/или за причиненные Участнику убытки, возникшие в связи с отсутствием информации у Участника об Объекте долевого строительства.

4.3.8. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в ней никаких перепланировок и переоборудования Квартыры, в т.ч. замену отопительных приборов, коммуникаций, строительной отделки, размещать блоки кондиционеров на фасаде дома и совершать иные действия, в результате которых, состояние Квартыры и Объекта будет изменено по сравнению с проектными.

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

4.4. Участник вправе:

4.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств.

4.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

4.4.3. В одностороннем порядке отказаться от приёмки Объекта долевого строительства и от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, уплаченных Застройщику, а также уплаты процентов за пользование указанными денежными средствами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в случае если при приёмке Объекта долевого строительства выяснится, что недостатки в Объекте долевого строительства являются существенными.

4.4.4. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформление его в собственность возникает у Участника с момента полного исполнения им обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора.

5. Ответственность Сторон

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

6. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также по основаниям одностороннего отказа от исполнения Договора в порядке п.п. 6.3., 6.4. настоящего Договора.

6.3. В случаях, предусмотренных законодательством (неисполнения или ненадлежащего исполнения какой-либо из Сторон своих обязательств по настоящему Договору), другая Сторона имеет право на расторжение Договора в установленном законодательством порядке:

- по основаниям, предусмотренным п.1 ст.9 Закона №214-ФЗ “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации” от 30.12.2004 года, Участник вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке;

- по основаниям, предусмотренным п.п.1.1. ст.9 Закона №214-ФЗ “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации” от 30.12.2004 года, Участник вправе расторгнуть Договор в судебном порядке;

- по основаниям, предусмотренным ч.4 и ч.5 ст.5 Закона №214-ФЗ “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации” от 30.12.2004 года, Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

6.4. Стороны согласились, что настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, собственные денежные средства, фактически поступившие от Участника в уплату Цены (части цены) Договора, указанной в п.1.8. настоящего Договора, Застройщик перечисляет на лицевой счёт Участника в срок не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты государственной регистрации расторжения настоящего Договора.

6.5. При расторжении Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных п.п. 1 и 1.1. ст. 9 Закона №214 “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации” от 30.12.2004 года, Участник обязан предупредить об этом Застройщика не позднее, чем за 10 (Десять) дней до даты расторжения Договора.

7. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должен соответствовать проектно-сметной документации на Дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет с момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приёма-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента уведомления Участником об этих недостатках.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

7.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в отношении той части Объекта долевого строительства, в которой были Участником совершены перепланировки, переустройства, перепрофилирование, реконструкция, вмешательства в инженерные системы Жилого дома.

8. Заключительные положения

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

8.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 3-х дней) извещать друг друга и Банк.

8.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

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

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

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

8.8. До заключения настоящего Договора на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, не заключено никаких других инвестиционных договоров, она не заложена, в споре и запрещении (аресте) не состоит, право Участника на Объект долевого строительства никем не оспаривается.

8.9. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства, являясь в силу статьи 13 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» залогодержателем, и в соответствии с проектом планировки и межевания территории, утвержденным Постановлением Администрации г. Ижевска, дает свое согласие:

- в период строительства жилого дома и передачи объектов долевого строительства на образование, раздел, формирование части(-ей), выдел, объединение, перераспределение, постановку на государственный кадастровый учет земельного участка, учет изменений земельного участка, внесение изменений в сведения о земельном участке, занятого строящимся

многоквартирным жилым домом, и заключение (изменение) договора аренды, соглашений сформированного земельного участка, в целях дальнейшего формирования и передачи в общедолевую собственность собственникам (участникам долевого строительства) земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства, и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома;

- на установление (изменение) разрешенного использования земельного участка (участков), согласно карте градостроительного зонирования г. Ижевска в соответствии с действующими «Правилами землепользования и застройки г. Ижевска»;

- на прекращение ипотеки в пользу Участника долевого строительства на образовавшиеся в вышеуказанных случаях земельные участки (при условии установленной пунктом 1 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства ипотеки права аренды участка, предназначенного для строительства многоквартирного дома, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, на который у Участника долевого строительства возникает право собственности);

- на регистрацию права собственности застройщика на объект незавершенного строительства (многоквартирный дом);

- на установление (изменение) разрешенного использования земельных участков согласно карте градостроительного зонирования г. Ижевска в соответствии с действующими «Правилами землепользования и застройки г. Ижевска»;

- на передачу в залог банку права собственности на объект незавершенного строительства, права аренды (собственности) земельного участка в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного банком застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома (домов);

- на разработку (корректировку) проекта планировки и межевания территории, включающей в себя земельный участок на котором ведется строительство жилого дома;

- на получение арендатором (собственником) земельного участка разрешения на строительство и строительство объектов в соответствии с проектом планировки и межевания территории, утвержденным Распоряжением Правительства УР.

8.10. Участник долевого строительства уведомлен о том, что земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, предоставлен для строительства нескольких жилых домов в соответствии с проектом планировки и межевания территории, утвержденным Постановлением Администрации г. Ижевска или Распоряжением Правительства Удмуртской Республики. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел земельного участка, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по настоящему Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию Объекта направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о Земельном участке, на котором производится строительство Объекта. Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и вернуть Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к настоящему Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к настоящему Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих

изменений в настоящем Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед Банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от Банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Федерального закона № 214-ФЗ и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ.

8.11. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку своих персональных данных как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств, т.е. на совершение в том числе следующих действий: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, а также в целях осуществления проверки достоверности и полноты информации об Участнике долевого строительства, в целях исполнения настоящего договора и в иных целях, установленных законодательством и настоящим соглашением, передачу персональных данных лицам, органам и организациям.

Перечень персональных данных Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество; паспортные данные или данные иного документа, удостоверяющего личность; гражданство; дата рождения; место рождения; место жительства (адрес регистрации); место жительства (адрес фактический); номера телефонов; номера банковских счетов и иные банковские реквизиты; личная подпись; фотография на копии документа, удостоверяющего личность; учёт в налоговых органах и в органах государственных внебюджетных фондов; имущественное положение (документы, подтверждающие право собственности Участника долевого строительства, доходы (документы, подтверждающие уплату дивидендов, распределение прибыли в пользу Участника долевого строительства и т.п.); трудовая деятельность (должность).

Подпись Участника долевого строительства в настоящем Договоре/либо лица, действующего 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 п. 14 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

Обработка персональных данных прекращается по достижении цели обработки или прекращении обязательств по заключённым договорам.

Согласие на обработку персональных данных действует в течение всего срока обработки персональных данных. Обязанность предоставления персональных данных устанавливается действующим законодательством, нормативными актами Общества и договорами, заключаемыми Участником долевого строительства и Обществом. Общество обязано обеспечить конфиденциальность персональных данных Участника и безопасность персональных данных при их обработке.

8.12. Неотъемлемой частью Договора являются:

Приложение № 1 – План квартиры

Приложение № 2 – План этажа

Приложение № 3 - **Гарантийные обязательства Застройщика.**

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

9. Реквизиты Сторон

“Застройщик”: ООО “СЗ “Талисман-2”, Российская Федерация, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Удмуртская, 304Б, ОГРН 1221800018780, ИНН 1840115545, р/с 40702810968000032430 УДМУРТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8618 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810400000000601, БИК 049401601. Тел (3412) 900-000.

“Участник”:

10. Подписи Сторон:

“Застройщик”:

“Участник”:

Приложение № 2
к Договору от _____ 20__ г. №
участия в долевом строительстве

Ситуационный план Объекта долевого строительства №
__-комнатной квартиры, общая площадь по проекту _____ кв.м.

План ___ этажа

“Застройщик”: _____
М.П.

“Участник”: _____

Гарантийные обязательства Застройщика.

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

Гарантийный срок исчисляется:

- со дня подписания первого акта приема передачи любого из объектов долевого строительства по многоквартирному дому (в отношении технологического и инженерного оборудования);
- с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (в отношении общего имущества собственников; Объекта долевого строительства; элементов, не являющихся технологическим и инженерным оборудованием)

Если в период гарантийного срока возникает случай, имеющий признаки гарантийного, то Участник долевого строительства оформляет заявление в письменном виде, и направляет в адрес Застройщика почтовым отправлением или в офис Застройщика, Участник долевого строительства может приложить к заявлению документы, подтверждающие наличие, и причины возникновения недостатков (фотографии, акт, заключение оценщика)

В период гарантийного срока на объект долевого строительства 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

Виды работ	Срок гарантии с момента ввода дома в эксплуатацию (лет)	
	Работа	Материалы
Отделка фасада многоквартирного дома	3	3
Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные работы, настил ламината, устройство подоконников и т.д.)	2	2
Отделка (обойные работы)	1	1
Сантехника (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование и санфаянс, водосчетчики, смесители, умывальники, раковины, ванны)	1	1
Фурнитура пластиковых окон, балконных дверей, ролл (регулировка).	1	1
Пластиковые окна, балконные двери	2	2
Остекление лоджий (роллы)	2	2
Устройство цементно-песчанной стяжки (стяжек), бетонных полов	2	2
Электроосвещение, электротехническое оборудование (электротехническое оборудование, провода)	3	3
Электросчетчики	3	3
Монтаж наружных сетей и внутренних систем тепло-водоснабжения и канализации, электроснабжения и связи жилого дома	3	3

Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура на наружных сетях тепло-, водоснабжения и канализации	3	3
Элементы благоустройства	Срок установлен производителем	Срок установлен производителем
Малые архитектурные формы	Срок установлен производителем	Срок установлен производителем

Примечание: Застройщик несет гарантию

ВНИМАНИЕ! Утрата эксплуатационных свойств по истечению указанных сроков относится к нормальному износу таких частей объекта долевого строительства, за что Застройщик ответственности не несет. Сроки службы на иные, не указанные в Таблице № 1 части объекта долевого строительства, могут быть указаны в Инструкции по эксплуатации. Застройщик несет гарантию на смонтированные материалы и оборудование в сроки, установленные поставщиками/изготовителями.

ВНИМАНИЕ! Гарантия не распространяется:

- на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций, срок которого составляет менее 3-х лет. Усадочные трещины могут появиться, в том числе в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов: керамзито- бетонные блоки, монолитный каркас, вент-блоки и т.д.;
- на элементы отделки, конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование, возникшие в результате перепланировки или переустройства жилого помещения, выполненные Участником долевого строительства 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 долевого строительства требований эксплуатации помещений в части температурно-влажностного режима;

ВНИМАНИЕ! Гарантия прекращается:

- в случае выполнения Участником долевого строительства 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 долевого строительства 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;
- в случае включения Участником долевого строительства в период гарантийного срока лоджий и балконов в тепловой контур (снос стены между помещением и лоджией/балконом, расширение проемов и т.д.). При выполнении данных видов работ гарантия снимается со всех конструктивных элементов, элементов отделки квартиры и инженерно- технического оборудования
- при 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 долевого строительства 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 инженерно-технического оборудования;
- при установке/реконструкции Участником долевого строительства вентиляционных шахт/устройств;
- в иных случаях, установленных Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и законодательства Российской Федерации.

Застройщик:

Участник долевого строительства

