**Договор № Х-ДУ/ХХ-ГП3.2А**

**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

город Новый Уренгой «хх» ххххххх 202х г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик Универсальные Домостроительные Системы Девелопмент,** именуемое, в дальнейшем, «Застройщик», в лице **Юдиной Марии Александровны**, действующей на основании доверенности от шестнадцатого января две тысячи двадцать третьего года, выданной Генеральным директором Каминской Анной Геннадьевной, удостоверенной нотариусом нотариального округа города Нового Уренгоя Ямало-Ненецкого автономного округа Солоденко Еленой Анатольевной, зарегистрировано в реестре: № 89/99-н/89-2023-1-40, с одной стороны, и

**Ххххххх Ххххххххх Ххххххххх,** х ххххх хххх года рождения, место рождения: Хххх, гражданин(ка) РФ, паспорт ХХ ХХ ХХХХХХ, выдан ХХХХ ХХХХХХ хх.хх.хххх года, код подразделения ххх-ххх, зарегистрированный(ая) по адресу: Ххххх, Хххххх, Ххххх, дом х, корпус х, квартира хх, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Правовое обоснование договора**

1.1. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.1.1. Разрешение на строительство № 89-11-07-2024 от 09.02.2024г., выдано Администрацией города Новый Уренгой;

1.1.2. Договор аренды земельного участка № НУ-111-23 от 17.04.2023;

1.1.3. Проектная декларация № 89-000408 и проектная документация, размещены на сайте <https://наш.дом.рф> с 11.06.2024 г.

**2. Предмет договора**

2.1. Согласно условиям настоящего Договора, Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) на земельном участке с кадастровым номером 89:11:020204:1292, площадью 9082,00 кв.м. «Жилой комплекс в мкр. Созидателей г. Новый Уренгой. ГП3 с паркингом. 2 этап строительства (С3, С4, С5). Площадь застройки 1525,65 кв.м. (далее - «Жилой дом») и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, по Акту приема-передачи.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен почтовый адрес.

Основные характеристики многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | Многоквартирный дом |
| Назначение | Жилое |
| Количество этажей | 8 (с учетом подвала и технического этажа) |
| Площадь жилого здания, м2 | 7690,74 |
| Площадь застройки секции С3, С4, С5 м2 | 1525,65 |
| Материал наружных стен | Керамзитобетонный блок и навесной вентилируемый фасад |
| Материал поэтажных перекрытий | Сборно-монолитные железобетонные |
| Класс энергоэффективности | В |
| Сейсмостойкость | - |

Объектом долевого строительства является жилое помещение (далее - Квартира) в Жилом доме с характеристиками, указанными в п.2.2. настоящего Договора, общее имущество в Жилом доме, состав которого определен в п.2.5. настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома на условиях настоящего Договора, и входящее в состав Жилого дома.

2.2. Заключением настоящего Договора Стороны соглашаются с тем, что Объектом долевого строительства является Квартира со следующими характеристиками:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Количество комнат | Секция | Подъезд | Этаж | № кв. | Общая проектная  площадь  (м.кв.) | Строительные оси |
| Х | Х | Х | 6 | Х | Хх,хх | Хх и Хх/ х.х-х.х |

Расположение Квартиры в Жилом доме отражено на плане этажа соответствующей Блок-секции, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №1).

Общая проектная площадь Квартиры, указанная в настоящем пункте, определена согласно Жилищному кодексу РФ и подлежит уточнению после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома на основании документов, предоставленных организацией, осуществляющей государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости. Приобретаемая Квартира включает в себя балкон площадью ХХ кв.м., который является неотъемлемой частью Квартиры.

Отклонения площади Объекта долевого строительства в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ, не превышающие 5% от площади, указанной в настоящем пункте, считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства) без заключения дополнительного соглашения. Окончательная площадь Объекта долевого строительства указывается в Акте приема-передачи квартиры. Отклонение площади Объекта долевого строительства является основанием для перерасчета Цены настоящего Договора в порядке, предусмотренным настоящим Договором. Окончательная Цена Объекта долевого строительства указывается в Акте приема передачи квартиры.

Условный номер подъезда и Квартиры, указанный в настоящем пункте, определен согласно учету, ведущемуся у Застройщика, и возможно будет подлежать уточнению после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Квартира соответствует санитарным и техническим требованиям, согласно законодательству РФ, соответствует благоустроенности применительно к условиям данного населенного пункта и пригодна для постоянного проживания.

2.3. **Планируемый срок ввода в эксплуатацию объекта: «Жилой комплекс в мкр. Созидателей г. Новый Уренгой. ГП3 с паркингом. 2 этап строительства (С3, С4, С5) не позднее 31 марта 2026 года. Застройщик передает Квартиру по Акту приема передачи в срок, не позднее 30 сентября 2026 года.**

2.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:

Во всей Квартире стены оштукатурены, на полу полусухая стяжка, пластиковые окна (ПВХ), радиаторы отопления биметаллические, входная металлическая дверь, установлены приборы учета горячей, холодной воды, приборы учета на отопление вынесены в места общего пользования. Поквартирный учет электроснабжения осуществляется в этажных щитах, в квартирах выполняется установка розеток и выключателей.

2.5. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства вместе с долей в общем имуществе Жилого дома, пропорциональной общей площади Объекта долевого строительства. Общее имущество Жилого дома определяется в соответствии с п.1. ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**3. Цена договора и порядок расчетов**

3.1. По взаимной договоренности Сторон, размер денежных средств (цена договора), подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства составляет **Х ХХХ ХХХ (ХХ миллионов ХХ тысяч) рублей 00 копеек**. НДС не облагается.

Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Денежные средства Участника долевого строительства, в части уплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, может быть изменен в случаях, предусмотренных п. 3.4., п.3.5., п.3.6. настоящего Договора. Окончательная цена договора указывается в акте приема-передачи с учетом п.2.2., п.3.1., п.3.4., п.3.5., п.3.6. настоящего Договора. Отклонение, указанное в п. 2.2. настоящего Договора является основанием для перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

Кроме того, изменение цены Договора может произойти в соответствии с п. 2. ст.5. Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», в случае изменения действующего законодательства РФ. При этом, такое изменение возможно по соглашению Сторон настоящего Договора, путем подписания дополнительного соглашения.

3.2. **Оплата осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств.**

3.2.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства, в счет уплаты цены настоящего Договора, на специальный эскроу-счет, открываемый в **ПАО Сбербанк** (Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и Договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент: 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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.**

Депонент: **Ххххх Хххх Хххххххх**.

Стороны согласовали, что на момент подписания настоящего договора Застройщик уполномочил **ПАО Сбербанк** для открытия счетов-эскроу. В случае изменения эскроу-агента и внесения данных изменений в проектную декларацию, Участник обязуется в течении 10 (десяти) рабочих дней с момента уведомления от Застройщика подписать дополнительные соглашение об изменении условий договора по смене эскроу-агента и зарегистрировать его в установленном порядке, после чего в течении 3 (трех) дней обратиться в банк с данным зарегистрированным соглашением на закрытие счета-эскроу и открытие нового счета-эскроу в другом банке.

**Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик Универсальные Домостроительные Системы Девелопмент ОГРН 1128904007484, ИНН 8904070077, КПП 890401001. Место нахождения: 629305, ЯНАО, Новый Уренгой, мкр. Созидателей д. 4/1 пом. 3. Почтовый адрес: 629305, ЯНАО, г. Новый Уренгой, а/я 124, электронный адрес: info@uds-d.ru, телефон: 8 (3494) 24-53-53.**

**Депонируемая сумма:** **Х ХХХ ХХХ (ХХ миллионов ХХ тысяч) рублей 00 копеек.**

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** **до «\_\_» \_\_\_\_\_ 202х года** (Согласно требованиям Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта и сведения из ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, указанные документы\сведения должны быть предоставлены в Банк не позднее даты окончания срока условного депонирования).

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести собственные денежные средства в размере **Х ХХХ ХХХ (ХХ миллионов ХХХХ)** **рублей 00 копеек** на специальный эскроу-счет, открываемый в **ПАО Сбербанк (Эскроу-агент), в течение 7 (семи) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.**

3.4. Если общая фактическая площадь Квартиры окажется больше после обмеров, организацией, осуществляющей государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, чем Общая проектная площадь Квартиры, указанная в п. 2.2. Договора, Участник долевого строительства производит доплату Застройщику, рассчитываемую по следующей формуле: (Общая фактическая площадь - Общая проектная площадь, указанная п. 2.2. Договора) х стоимость 1 кв. м. п. 3.6. Договора.

Участник долевого строительства производит Застройщику доплату, указанную в настоящем пункте, в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения лицевого финансового счета, содержащего информацию об объеме увеличенной площади и размере суммы к доплате.

3.5. Если общая фактическая площадь Квартиры окажется меньше после обмеров организацией, осуществляющей государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, чем общая проектная площадь Квартиры, указанная в п. 2.2. Договора, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства разницу, рассчитываемую по следующей формуле: (Общая проектная площадь, указанная в п.2.2. Договора - Общая фактическая площадь) х стоимость 1 кв. м. п.3.6. Договора.

Данная сумма выплачивается Участнику долевого строительства в течении 10 дней с момента получения письменного заявления от Участника долевого строительства с указанными банковскими реквизитами для перечисления денежных средств.

3.6. Для целей применения перерасчета разницы площади после обмеров, осуществленных организацией, осуществляющей государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, данному Договору стоимость 1 (одного) кв. м. составляет 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, является фиксированной и изменению не подлежит.

**4. Обязательства Застройщика**

4.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Жилого дома, в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить ввод дома в эксплуатацию.

4.2. Застройщик обязан предоставить по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Жилого дома.

4.3. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 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».

4.4. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в п. 2.3. настоящего Договора. При этом, Стороны Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

4.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

4.6. В случае уменьшения цены договора (п.3.1.настоящего Договора), в связи с обмерами Квартиры и уменьшения общей площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишнюю сумму денежных средств, в соответствии с п.3.5., п.3.6. Договора, до подписания Акта приема-передачи Квартиры, и/или произвести зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Участником долевого строительства при нарушении условий настоящего Договора.

4.7. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика, Застройщик в праве начислить штраф в размере 1,5% (одна целая пять десятых процентов) от цены настоящего Договора, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора.

**5. Обязательства Участника долевого строительства**

5.1. Обеспечивает финансирование строительства Объекта, указанного в 2.2. настоящего Договора, в объеме, определенном в п. 3.1. настоящего Договора.

5.2. Обязуется принять Объект долевого строительства в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с момента получения Уведомления от Застройщика. В связи с тем, что Застройщик несет расходы по содержанию объекта долевого строительства, при непринятии Объекта долевого строительства без уважительных причин в установленный выше срок Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку в размере 0,005 % (Ноль целых пять тысячных) от стоимости Договора за каждый день просрочки.

5.2.1. Участник со дня, следующего за днем подписания Акта приема-передачи Квартиры, обязуется нести расходы и оплачивать коммунальные и иные платежи (затраты на обеспечение поставки услуг, электро-, тепло- и водоснабжения и т.д.), а также расходы по содержанию Объекта долевого строительства по действующим на момент платежа тарифам. Стороны признают, что приемом Квартиры по Акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к получению и потреблению вышеуказанных услуг.

Участник долевого строительства обязуется заключить с эксплуатирующей и ресурсоснабжающими организациями договоры на эксплуатацию Квартиры и поставку коммунальных ресурсов.

5.3. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, регистрацией изменений настоящего Договора, и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

5.3.1. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник долевого строительства компенсирует расходы Застройщика, связанные с электронной регистрацией настоящего Договора. Участник долевого строительства, в течение 10 (десяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора оплачивает на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 настоящего Договора, денежные средства в размере ххххх (хххх) рублей 00 копеек, за предоставление доступа к функционалу взаимодействия с Росреестром через платформу «СКБ Техно» при отправке заявления на электронную регистрацию недвижимости в Росреестр и за право использования Программного Обеспечения «Система Электронной Подписи Sign.Me» для выпуска одного сертификата в УЦ (срок действия-12 месяцев), в назначении платежа указывает: за электронную государственную регистрацию **Договора №х-ДУ/хх-ГП3.2А участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от хх ххххх 202хг.**

5.3.2. Настоящий Договор подлежит передаче на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ЯНАО Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) дней с даты его подписания.

5.4. После получения передаточного акта самостоятельно осуществляет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Оказание услуг Участнику долевого строительства со стороны Застройщика по регистрации права собственности силами Застройщика осуществляется по самостоятельному соглашению между Сторонами настоящего Договора.

5.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, до момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и предоставить ему копию договора уступки права требования по настоящему Договору, зарегистрированного в регистрирующем органе, в срок, не превышающий 10 (десять) календарных дней с даты регистрации договора уступки права требования.

Оказание услуг Участнику долевого строительства со стороны Застройщика по оформлению переуступки прав требования по настоящему договору третьим лицам осуществляется по самостоятельному соглашению между Сторонами настоящего Договора.

5.6. Участник долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в построенном Объекте долевого строительства и производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Акта приема-передачи и регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию не в праве осуществлять любые работы, влекущие изменение внешнего облика жилого комплекса, фасада многоквартирного дома, в том числе: замена облицовочного материала; покраска фасада и его частей; установка вывесок и блоков кондиционеров; изменение внешнего конструктива оконных блоков.

5.7. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан произвести данные работы только в порядке, предусмотренном главой 4 Жилищного кодекса Российской Федерации. В противном случае он самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим, а также на данный Объект автоматически не распространяются гарантийные обязательства Застройщика в порядке Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.8. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора обязан представить Застройщику копию своего действительного паспорта с предоставлением оригинала (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости).

5.9. В случае увеличения размера денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему Договору (п.3.1. настоящего Договора), в связи с обмерами Квартиры организацией, осуществляющей государственный технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, и увеличением общей площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму, в соответствии с п. 3.4., п.3.6. Договора, до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.10. Участник долевого строительства не возражает против передачи Застройщиком земельного участка, указанного в разделе 2 Договора, в залог кредитным организациям под кредитные обязательства Застройщика по строительству Объекта. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог указанного земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, указанном в разделе 2 Договора.

5.11. Участник долевого строительства уведомлен, о том, что земельный участок (кадастровый номер 89:11:020204:1292) обременен ипотекой в силу закона в пользу иных участников долевого строительства по предыдущим (будущим) договорам участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного на данном земельном участке.

5.12. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что участок под объектом долевого строительства подлежит изменению, разделению, увеличению, уточнению и другим действиям согласно Земельного кодекса РФ в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания территории, а также согласен с изменениями его площади и дальнейшем отчуждением третьим лицам, так как земельный участок предоставлен Застройщику для строительства всего ЖК «Атмосфера. Квартал у озера», состоящий из нескольких объектов долевого строительства.

5.13. Участник долевого строительства не претендует на инженерные сети, трансформаторные подстанции и иные сооружения, построенные Застройщиком и расположенные на отчуждаемом земельном участке.

5.14. В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Участник обязан принять Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и единовременно уплатить оставшуюся сумму договора в течение 14 рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности к передаче Объекта долевого строительства на эскроу счет либо на расчетный счёт Застройщика (в случае получения разрешения на ввод) в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 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».

5.15. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика, Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику штраф в размере 1,5 % (одна целая пять десятых процентов) от цены настоящего Договора, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора, в течении 10 (десяти) дней с момента подписания соглашения о расторжении настоящего Договора.

**6. Гарантии**

6.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет с момента передачи его Участнику долевого строительства в соответствии с п. 4.4. настоящего Договора.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года, если иной срок не предусмотрен заводом изготовителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Гарантийные обязательства Застройщика действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170), а также иных норм и правил в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.5. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли после изменения Участником долевого строительства конструктивных элементов Объекта долевого строительства или замены им внутренних инженерных коммуникаций.

6.6. В случае выявления недостатка Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив копию Акта приема-передачи квартиры, или копию выписки из ЕГРН, и документы, обосновывающие заявленные требования (результаты осмотра специалистами УК, другими ответственными лицами). Застройщик устраняет выявленные нарушения в срок, необходимый для их устранения, и не превышающий 45 календарных дней.

6.7. Застройщик обязан устранить выявленные гарантийные недостатки (дефекты) в срок, не превышающий 45 (сорок пять) календарных дней, в случае если требуется на устранение более длительный период времени, то Застройщик письменно сообщает о сроках устранения недостатков.

**7. Ответственность сторон**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного договором (п. 2.3.) срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, определенном Федеральным законом от 30 декабря 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» от цены договора за каждый день просрочки.

7.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Передаточный акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Передаточного акта.

7.5. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.6. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.7. В случае расторжение настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 1,5 % (одна целая пять десятых процентов) от цены настоящего Договора, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора в течение 10 (десяти) дней с момента подписания соглашения о расторжении настоящего Договора.

**8. Обстоятельства непреодолимой силы**

8.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, наводнения, землетрясения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов и органов местного самоуправления, изменение действующего на момент подписания Договора законодательства.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) рабочих дней сообщить другой Стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление не лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по Договору.

**9. Прочие условия**

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, он передается на рассмотрение в Новоуренгойский городской суд. В случае совершения уступки права требования в отношение физического лица по настоящему договору, споры с Правопреемником (новый Участник долевого строительства) передаются на рассмотрение в Новоуренгойский городской суд.

9.2. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только претензии, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении либо вручаются лично. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.4. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

9.5. Для направления Участнику долевого строительства корреспонденции по настоящему договору используют как почту России, так и электронную почту указанные в реквизитах сторон п.11. настоящего Договора. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

9.6. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомлен с содержанием проектной декларации и проектной документации на Объект (п.1.1.3. настоящего Договора), в объеме, необходимом для принятия решения о заключении настоящего Договора и принятия Объекта, после исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. 4.1. настоящего Договора.

Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с информацией о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства, описанием местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также со сведениями о составе и месте расположения общего имущества многоквартирного дома, указанных в п.1.1.3. настоящего Договора.

9.7. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что на земельном участке с кадастровым номером 89:11:020204:1292, осуществляется строительство ЖК «Атмосфера. Квартал у озера», состоящего из нескольких объектов капитального строительства. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на межевание, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменение кадастрового номера, границ, уменьшения площади, увеличение площади) земельного участка с кадастровым номером 89:11:020204:1292, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома; строительство иных объектов недвижимости, на установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренд, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных со строительством на земельном участке, по усмотрению Застройщика, наделяет Застройщика полномочиями по формированию земельного участка, необходимого для эксплуатации / строительства многоквартирного дома и дает согласие на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства без доверенности, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности / обременений в отношении вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости. Изменения с земельным участком, указанные в настоящем разделе, не влекут обязанности Застройщика заключить дополнительное соглашение с Участником долевого строительства, дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства не требуется. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации.

9.8. Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик вправе самостоятельно распоряжаться построенными инженерно-техническими сооружениями Объекта, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, в т.ч. передать в муниципальную собственность.

9.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.10. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных», Участник долевого строительства действуя своей волей и в своем интересе, дает свое согласие Застройщику на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (передачу (распространение, предоставление, доступ) обезличивание, блокирование и уничтожение) персональных данных Участника долевого строительства, с учетом требований действующего законодательства, включая информацию о фамилия, имя, отчество (при наличии) (в том числе прежние фамилии, имена и (или) отчества (при наличии), дата, место и причина изменения в случае их изменения), число, месяц, год рождения, место рождения, сведения о гражданстве (в том числе предыдущие гражданства, иные гражданства), идентификационный номер налогоплательщика, номер мобильного телефона, адрес электронной почты, вид, серия, номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи, наименование органа, выдавшего его; реквизиты паспорта гражданина Российской Федерации либо иного государства, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации за пределами территории Российской Федерации (серия, номер, когда и кем выдан), сведения об условиях совершенной сделки между Участником долевого строительства и ООО Специализированным Застройщиком УДСД, в том числе передача копии документов, как с использованием средств автоматизации (включая программное обеспечение), так и с использованием различных материальных носителей, включая бумажные носители.

Настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика рекламных материалов, связанных с продвижением товаров и услуг Застройщика, путем осуществления прямых контактов с использованием всех средств связи, включая, но не ограничиваясь: почтовая рассылка, СМС-рассылка, голосовая рассылка, рассылка электронных писем.

Согласие на обработку персональных данных и согласие на получение СМС-рассылок, действует бессрочно или до получения Застройщиком соответствующего отзыва (письменного уведомления). Датой отзыва является дата получения уведомления Застройщиком.

9.11. Стороны пришли к соглашению, что расхождение фактической площади Объектов долевого строительства от проектной площади менее чем на 5 (пять) процентов, не является основанием для расторжения настоящего Договора, в соответствии ст. 451 ГК РФ.

**10. Срок действия договора**

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон в установленном законом порядке. Односторонний отказ от исполнения договора допускается в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 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».

10.2. В случае досрочного расторжения настоящего Договора денежные средства внесенные участником долевого строительства на счет-эскроу будут возвращены с учетом пункта 4.7. настоящего Договора на расчетный счет участника долевого строительства № \_\_\_\_\_\_\_, открытый в \_\_\_\_\_\_\_\_, в течении 10 (десяти) дней с момента направления соглашения о расторжении в банк. Удержанные денежные средства в соответствии с п.4.7. настоящего Договора, будут перечислены на расчетный счет Застройщика указанный в реквизитах настоящего Договора в течении 10 (десяти) дней с момента направления соглашения о расторжении в банк.

10.3. Договор действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по Договору.

Приложения:

Приложение №1 – План объекта долевого строительства.

**11. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| ЗАСТРОЙЩИК | УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| **ООО Специализированный Застройщик УДСД** | **Хххххх**  **Хххххххххх Хххххххххх** |
|  |  |
| ОГРН 1128904007484  ИНН 8904070077, КПП 890401001  Место нахождения: 629305, ЯНАО,  Новый Уренгой, мкр. Созидателей д. 4/1 пом.3  Почтовый адрес: 629305, ЯНАО,  г. Новый Уренгой, а/я 124  Наименование банка:  Западно-Сибирское отделение  №8647 ПАО Сбербанк  Расчетный счет: 40702810167400000457  Кор. счет: 30101810800000000651  БИК 047102651  Электронный адрес: [info@uds-d.ru](mailto:info@uds-d.ru)  Телефон: 8 (3494) 24-53-53    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.А. Юдина**  по доверенности | Х ххххх хххх года рождения,  место рождения: Хххххх,  гражданин(ка) РФ, паспорт хх хх хххххх,  выдан Ххххххххххххххх  х ххххх хххх года,  код подразделения ххх-ххх, зарегистрированный(ая) по адресу:  Ххххххххххх, Ххххххх,  Хххххххх, Ххх, Ххххх.  Электронный адрес: ххххххххххх  Телефон: 8-ХХХ-ХХХ-ХХ-ХХ  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Х.Х. Хххххххххх** |

**Приложение №1**

**к Договору №Х-ДУ/ХХ-** **ГП3.2А**

**участия в долевом строительстве**

**многоквартирного жилого дома от «хх» хххххх 202х года**

Расположение квартиры № ХХ на плане Х (ХХХХХХ) этажа Жилого дома

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:** **Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **М.А. Юдина** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Х.Х. Ххххххх**

по доверенности