**ДОГОВОР № К-3-0**

**участия в долевом строительстве жилого дома**

*Дата заключения договора: «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ две тысячи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года*

*Место заключения договора: Удмуртская Республика, город Ижевск*

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «РЕНТЕК ЗАЛЕСНЫЙ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице гражданки Российской Федерации Малининой Натальи Сергеевны, действующей на основании доверенности от 20.09.2023 года, с одной стороны и

Гражданин Российской Федерации ФИО, дата рождения 0 г.р., адрес регистрации: 0, паспорт: 0, выдан П 0 г., код подр. № 0, ИНН 0, именуемый далее «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора. Общие положения**

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве жилого дома (далее – Договор) Застройщик в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц обязуется построить **«Многоэтажный жилой дом № 3, секции 5-6, со встроенными помещениями, расположенные в Индустриальном районе г. Ижевска, ул. Воткинское шоссе, 41»** (далее – Многоквартирный дом)в соответствии с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику в собственность входящий в состав Многоквартирного дома Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.4. Договора, а также долю в праве собственности на общее имущество Дома, в том числе указанное в проектной декларации, а Участник обязуется в порядке и на условиях предусмотренных настоящим Договором оплатить обусловленную цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома принять Объект долевого строительства и долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

1.2. До подписания настоящего договора Участник надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, касающимися строительства Многоквартирного дома, в том числе с проектной декларацией, планом (проектом планировки) Объекта долевого строительства (Приложение № 1), разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок и проектной документацией на строительство Многоквартирного дома. Участнику понятно содержание данных документов.

1.3. Многоквартирный дом обладает следующими основными характеристиками:

Дом - Жилой дом в составе следующего объекта: **«Многоэтажный жилой дом № 3, секции 5-6, со встроенными помещениями, расположенные в Индустриальном районе г. Ижевска, ул. Воткинское шоссе, 41»**, адрес (местоположение) объекта: Удмуртская Республика, г.Ижевск, Индустриальный район, ул. Воткинское шоссе, 41/3, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке общей площадью 9 125,0 кв.м., с кадастровым номером 18:26:020016:2738, принадлежащем Застройщику по договору субаренды земельного участка от 29.10.2018 года.

Основные технические характеристики Дома:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименованиепоказателя | Ед.изм. | Всего по зданию |
| Общая площадь квартир | м2 | 11337,6 |
| Количество этажей | эт. | 23, 15 |
| Площадь жилого здания | м2 | 16 598, 20 |
| Строительный объем | м3 | 57 729,4 |
| Количество квартир | шт. | 284 |
| Количество подземных этажей | эт. | - |
| Площадь подземной автостоянки | м2 | - |
| Количество мест подземной автостоянки | шт. | - |
| Площадь застройки | м2 | 1 160,2 |
|  |  |  |

Назначение: Многоквартирный жилой дом

Количество этажей: 23,15

Общая площадь МКД: 16 598,2

Материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поэтажных перекрытий: монолитное железобетонное перекрытие

Класс энергоэффективности и сейсмостойкости: С (повышенный). В соответствии с картой А ОРС-97 территория Удмуртской Республики расположена в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью до 6 баллов (СП 14.13330.2014 приложение Б), а категория грунта по сейсмическим свойствам –II.

1.4. Объектом долевого строительства по Договору является структурно-обособленное жилое помещение в Многоквартирном доме, имеющее следующие проектные параметры и основные характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| Секция                                    |  |
| Дом |  |
| Этаж                           |  |
| № Объекта долевого строительства\* |  |
| Количество жилых комнат в Объекте долевого строительства |  |
| Площадь Объекта долевого строительства\*\*, кв.м. |  |
| Приведенная площадь Объекта долевого строительства\*\*\*, кв.м. |  |
| Общая площадь Объекта долевого строительства\*\*\*\*, кв.м. |  |
| Площади вспомогательных помещений, кв.м., в том числе: |  |
| Площадь комнаты с кухней-нишей, кв.м. |  |
| Площадь комнаты 1, кв.м. |  |
| Площадь комнаты 2, кв.м. |  |
| Площадь кухни, кв.м. |  |
| Площадь прихожей, кв.м. |  |
| Площадь коридора, кв.м. |  |
| Площадь ванной комнаты, кв.м. |  |
| Площадь туалета, кв.м. |  |
| Площадь санузла, кв.м. |  |
| Площадь гардеробной 1, кв.м. |  |
| Площадь гардеробной 2, кв.м. |  |
| Площадь лоджии 1, кв.м. |  |
| Площадь лоджии 2, кв.м. |  |
| Площадь балкона 1, кв.м. |  |
| Площадь балкона 2, кв.м. |  |

\*Номер помещения, указанный в настоящем пункте, является условным и уточняется после составления технического плана на многоквартирный дом, получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и присвоения ему почтового адреса.

Проектная планировка и технические характеристики Объекта долевого строительства определены соответственно в Приложениях 1 и 2 к настоящему договору. Информация, содержащаяся в указанных приложениях, соответствует проектной документации в редакции на момент подписания настоящего договора.

\*\*Площадь Объекта долевого строительства - сумма площадей помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, без учета площади лоджий или балконов.

\*\*\* Приведенная площадь Объекта долевого строительства – сумма площадей помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, в том числе площадь балкона с понижающим коэффициентом – 0,3.

\*\*\*\*Общая площадь Объекта долевого строительства – сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства.

Фактическая площадь – площадь Объекта долевого строительства, установленная по результатам обмеров, проведенных органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда, указанная в кадастровом паспорте Объекта долевого строительства.

1.5. Проектная планировка Объекта долевого строительства (Приложение № 1) прилагается к настоящему договору и соответствует поэтажному плану Многоквартирного Дома.

1.6. Стороны признают, что после завершения строительства Многоквартирного дома Фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от Общей площади Объекта долевого строительства. Стороны установили допустимое изменение Общей площади Объекта долевого строительства до пяти процентов включительно. Допустимое изменение не является ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств по Договору.

1.7. Технические характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

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

1.9. Строительство Дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 18:26:020016:2378. Участник дает согласие Застройщику на изменение характеристик земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, и/или образование из указанного земельного участка другого земельного участка или нескольких земельных участков, межевание земельного участка, а также на использование земельного участка в период строительства в любых целях, в том числе передача в субаренду третьим лицам, не запрещенных действующим законодательством. Застройщик самостоятельно, от своего имени и за свой счёт выполняет такие действия, вносит сведения о них в Государственный кадастр недвижимости и Реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.10. 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 ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

1.11. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 775 86 86

**2. Права и обязанности Сторон**

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника, для финансирования строительства Многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1., на цели, указанные в части 1 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ, а также на оплату услуг Застройщика.

2.1.2. Осуществлять строительство в соответствии с требованиями, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

2.1.3. Обеспечить качественное выполнение строительно-монтажных работ в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией. При внесении изменений проектно-сметную документацию оформить указанные изменения должным образом.

2.1.4. Подготовить технический план на Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.1.5. Обеспечить передачу Объекта и доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома в собственность Участнику в течении 8 (Восьми) месяцев после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, но в любом случае не позднее **31 августа 2026 года**, при условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником цены Договора и уплаты Участником пени и штрафов по Договору (при наличии оснований для их начисления).

Застройщик после получения разрешения на ввод эксплуатацию Многоквартирного дома направляет Участнику уведомление о готовности Застройщика к осуществлению передачи Объекта долевого строительства Участнику (далее – Уведомление о готовности), а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. При условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату участником цены Договора и уплату Участником пени и штрафов по Договору (при наличии оснований для их начисления), Застройщик передает Объект и долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома Участнику по Передаточному акту.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

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

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

2.1.7. Застройщик обязан представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, документы, имеющиеся у Застройщика, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

2.2. Застройщик вправе:

2.2.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома, а также осуществлять замену строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству без уведомления Участника, с учётом положения пункта 1.8. настоящего Договора.

2.2.2. Передать Объект долевого строительства Участнику ранее срока передачи (п. 2.1.5. Договора) только при условии наличия Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.3. Участник вправе:

2.3.1. Требовать от Застройщика надлежащего исполнения всех условий Договора.

2.3.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.3. При наличии предварительного письменного согласия Застройщика и в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, произвести уступку права требования по Договору новому участнику долевого строительства полностью.

2.4. Участник обязан:

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

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

Неисполнение или ненадлежащего исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче объекта и/или за причинённые Участнику убытки, при условии направления Уведомления (п.2.1.5. Договора) в установленный срок по указанному в договоре адресу.

2.4.3. В течение десяти дней со дня получения Участником Уведомления (п. 2.1.5. Договора) о готовности Объекта, в том числе, при его досрочной передачи, Участник обязан произвести полную оплату цены Договора, если она к тому моменту не оплачена в полном объеме после чего принять Объект долевого строительства у Застройщика, подписав при этом Передаточный акт.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок, предусмотренный частью 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить и подписать односторонний акт приёма-передачи объекта долевого строительства.

Под уклонением Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства стороны понимают несвоевременное исполнение Участником обязательства по оплате цены договора, неполучение / отказ от получения Участником почтовых отправлений, направленных Застройщиком по адресу, указанному в настоящем договоре, неявка на прием объекта долевого строительства в сроки, установленные настоящим Договором, направление Участником на приемку объекта долевого строительства лиц, не имеющих соответствующей доверенности от Участника долевого строительства, иные действия, свидетельствующие о неисполнении Участником обязанности по приемке объекта долевого строительства.

Односторонний акт приёма-передачи объекта долевого строительства может быть составлен только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

В указанном случае односторонний Акт и прилагаемая к нему Инструкция по эксплуатации направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с уведомлением и описью вложенной корреспонденции.

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

Объект долевого строительства по настоящему Договору передается Участнику долевого строительства Застройщиком в состоянии, определенном в Приложениях № 1 и 2 к настоящему Договору. Если в Приложениях № 1 и 2 какой-либо вид работ или оборудование в отношении объекта долевого строительства, не указано, оно выполнению (установке) не подлежит.

Выполняемые работы и устанавливаемое оборудование должно соответствовать требованиям технических регламентов, действующих на момент осуществления работ.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами Акту приема – передачи объекта долевого строительства или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В Акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

К Акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2.4.4. С момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику, в том числе по одностороннему акту, Участник обязуется за счёт собственных средств производить расчёты за потребленные коммунальные и иные услуги эксплуатирующими и энергоснабжающими организациями по данному Объекту долевого строительства и доли в праве на общее имущество Дома.

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

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

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

2.4.8. Участник долевого строительства обязуется за свой счет оплатить расходы по государственной регистрации настоящего Договора, уступки прав и обязанностей Участника долевого строительства по настоящему договору иному лицу, а также самостоятельно за свой счет осуществить постановку объекта долевого строительства на кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства. В случае внесения изменений в Договор по инициативе Участника долевого строительства (изменение данных, необходимых для исполнения Договора; иное) Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы, связанные с государственной регистрацией соответствующих изменений. Участник долевого строительства обязуется за свой счет оплатить расходы по подготовке технического плана и кадастрового паспорта на объект долевого строительства либо, если указанные расходы понесены Застройщиком, возместить указанные расходы по требованию Застройщика.

**3. Цена договора. Порядок расчётов**

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником (далее – Цена договора), составляет **0 (П) рублей 00 копеек.**

Размер денежных средств, уплачиваемых Участником, составляет 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 денежных средств на оплату услуг Застройщика, которая составляет 10 % от Цены Договора (НДС не облагается);

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав в порядке и сроки, установленные в приложении № 3 к настоящему Договору, при этом:

 - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **рублей 00 копеек** Участник уплачивает за счет собственных средств путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

3.1.1. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ»;

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по ***30.11.2026* г.** включительно.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.1.2. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: *«Оплата по Дог. №* [●] *участия в долевом стр-ве от* [●] *г. за жилое/нежилое пом. усл. ном.* [●]*, НДС не облагается».*

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

3.3. В случае неуплаты Цены Договора в полном объеме одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства Участник обязан передать Объект долевого строительства в залог Застройщику в соответствии с Федеральным Законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

3.4. В случае недостаточного финансирования строительства (в том числе строительство инженерных систем жизнеобеспечения и благоустройства территории) со стороны участников долевого строительства недостаток средств компенсируется Застройщиком. Экономия при строительстве в виде разницы между суммой средств, полученной от участников долевого строительства, и фактическими капитальными затратами по строительству (в том числе по строительству инженерных систем жизнеобеспечения и благоустройству территории) после ввода жилого дома в эксплуатацию и передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства, остается у Застройщика.

3.5. При расхождении фактической общей площади Квартиры по результатам проведения кадастровых работ с Приведенной площадью Объекта долевого строительства\*\*\* (п. 1.4. настоящего договора), Стороны производят перерасчет Цены Договора пропорционально изменению Приведенной площадь Объекта долевого строительства\*\*\*. Фактическая общая площадь Квартиры определяется по результатам обмеров, проводимых лицом/организацией, имеющим соответствующее разрешение на проведение таких кадастровых работ. Результаты обмеров берутся Сторонами из документов, необходимых для постановки Объекта на кадастровый учет (технический план Объекта или иной документ, установленный законодательством и отражающий площади объекта) с учетом коэффициентов для балконов/лоджий/террас.

При этом, если фактическая общая площадь Квартиры, с учетом площади соответственно балкона/лоджии/террасы, по результатам кадастровых работ окажется меньше Приведенной площади Объекта долевого строительства\*\*\* (п. 1.4. настоящего договора), Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных средств. Излишне уплаченные средства возвращаются Застройщиком Участнику на основании письменного заявления последнего в течение 10 (Десяти) дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

Если фактическая общая площадь Квартиры, с учетом площади соответственно балкона/лоджии/террасы, по результатам кадастровых работ окажется больше Приведенной площади Объекта долевого строительства\*\*\* (п. 1.4. настоящего договора), Участник обязуется осуществить доплату Застройщику денежных средств, в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня, когда Участнику стало известно о превышении фактической общей площади Квартиры, с учетом площади соответственно балкона/лоджии/террасы, над Приведенной площадью Объекта долевого строительства\*\*\* (п. 1.4. настоящего договора).

**4. Ответственность Сторон**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причинённые убытки сверх неустойки.

4.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки в соответствии с ч.2 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

4.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в соответствии с ч.6 ст.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Уплата неустойки (пени) не освобождает Участника долевого строительства от выполнения обязательств по оплате цены договора, а также иных обязательств по настоящему Договору.

4.4. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 5 настоящего Договора, Застройщик уплачивает гражданину - Участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

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

4.6. В случае если строительство Многоквартирного дома, а также его введение в эксплуатацию может быть приостановлено или прекращено по причине наступлении обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийные бедствия (пожар, наводнение, землетрясение и др.), военные действия на территории Российской Федерации, Удмуртской Республики и города Ижевска, принятие запрещающих или ограничивающие исполнение настоящего Договора законов Российской Федерации и Удмуртской Республики, нормативных актов Президента Российской Федерации, федеральное правительство, соответствующих органов Удмуртской Республики, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора до дня прекращения форс-мажорных обстоятельств, а условия Договора подлежат исполнению в разумные сроки дополнительно согласованные сторонами.

4.7. Любые споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора, Стороны решают путем переговоров. Обязателен претензионный порядок разрешения споров. Срок рассмотрения претензии - 10 (Десять) календарных дней с даты её получения (либо дня, когда она считается полученной).

**5. Гарантия качества на Объект долевого строительства**

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

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического инженерного оборудования входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет со дня получения Застройщиком Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с одним из участников долевого строительства Многоквартирного дома.

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

- если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерного технического обеспечения, конструктивных элементов изделий,

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации,

- вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, проведённого самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами,

- если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Срок устранения выявленных недостатков (дефектов) – в течение 45 календарных дней, а в случае необходимости проведения независимой экспертизы недостатков (дефектов) – 90 календарных дней со дня получения Застройщиком письменной претензии от Участника. Данные сроки могут быть увеличены по согласованию сторон в связи с сезонностью работ по устранению недостатков (дефектов) либо их особой сложностью.

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

**6. Прочие условия**

6.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и прошли государственную регистрацию и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6.2. Все уведомления и сообщения Сторон должны направляться в письменной форме по адресам, указанным в преамбуле Договора. Уведомления и сообщения считаются исполненными надлежащим образом, если они направлены по адресу, указанному в преамбуле Договора, заказным письмом с уведомлением о вручении с описью вложения, в том числе с учетом положений п.2.4.3. Договора.

 Уведомления и сообщения, направленные Застройщиком Участнику по настоящему договору, считаются полученными Участником в день, следующий за днём истечения контрольных сроков (без учёта дня приема) пересылки письменной корреспонденции, установленных пунктом 6. Нормативов частоты сбора из почтовых ящиков, обмена, перевозки и доставки письменной корреспонденции, а также контрольных сроков пересылки письменной корреспонденции, утверждённых Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.03.2006г.

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

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

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

6.5. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от обязанностей осуществления предусмотренных Договором платежей, возмещения убытков, и иной ответственности, установленный Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую сил, из которых 2 экземпляра – для Застройщика, 1 экземпляр – для Участника.

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

Данное согласие действует с момента подписания, настоящего Договора и в течение 5 (Пяти) лет с даты передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приёма-передачи.

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

В этом случае Застройщик прекращает обработку персональных данных, а персональные данные подлежат уничтожению или обезличивание, или отсутствуют иные правовые основания для обработки, установленные законодательством Российской Федерации или документами Застройщика, регламентирующие вопросы обработки персональных данных.

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

* 1. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта;

- Приложение № 2 – Технические характеристики Объекта долевого строительства;

- Приложение № 3 – График платежей.

**7. Подписи Сторон**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «РЕНТЕК ЗАЛЕСНЫЙ»

Россия, 426000, Удмуртская Республика, город Ижевск, улица Удмуртская, дом 261, Литер ПР1, офис 4

ОГРН 1041800257190/ИНН 1831096127/КПП 183101001

р/с 40702810768000020477 открытый в Удмуртском отделение №8618 ПАО СБЕРБАНК

ИНН/КПП 7707083893/183502001

к/с 30101810400000000601

БИК 049401601

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Малинина Н.С.

**Участник:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**Приложение № 1**

к договору участия в долевом строительстве жилого дома

от 0 года № К-3-0

**Проектная планировка Объекта долевого строительства**

Застройщик:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Малинина Н.С.

Участник:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**Приложение № 2**

к договору участия в долевом строительстве жилого дома

от 0 года № К-3-0

**Технические характеристики Объекта долевого строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Окна, подоконники, откосы | Пластиковые. Остекление балконов – алюминиевый профиль, одинарное стекло. |
| Двери | Входные в квартиру – металлические, балконные - пластиковые. |
| Полы | В полах жилых помещений предусмотрена полусухая цементно-песчаная стяжка, армированная фиброволокном по звукоизоляционной подложке |
| Стены | выполняется штукатурка стен, материал межкомнатых стен будет выполнен из пазогребневых плит |
| Потолки | Без отделки |
| Отопление | Лучевая разводка. Устанавливаются радиаторы. |
| Водоснабжение | прокладка стояков сетей ГВС, ХВС, канализации, с установкой водозапорной арматуры, счетчиков |
| Система вентиляции | выполняется согласно проекта |
| Электротехнические работы | выполняется разводка сети электроснабжения с установкой электроустановочных изделий и групп учета. |
| Телевидение/ интернет / телефон | Выполняется прокладка гильзы от этажного щита до квартиры, для последующего подключения выбранным оператором связи |

Застройщик:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Малинина Н.С.

Участник:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**Приложение № 3**

к договору участия в долевом строительстве жилого дома

от 0 года № К-3-0

**ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА**

 Цена договора составляет **0 () рублей 00 копеек.**

**График платежей**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Цена договора, руб. |
|  | Первоначальный взнос, руб. |
| 0 | Остаток основного долга, руб. |
| 0 | Процентная ставка по рассрочке, % |
|  | Количество платежей |
|  | Дата заключения договора |
| Дата платежа | Остаток основного долга (тела), руб. | Платеж, руб. | Остаток основного долга (тела), руб. | Процентная ставка по рассрочке |
| В течении 3 (Трех) календарных дней с момента регистрации ДДУ в РП, не позднее  |  |  |  |  |

Застройщик:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Малинина Н.С.

Участник:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

Павлова А.Д.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Малинина Н.С.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Медведев С.П.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_