**Договор № \_\_\_\_\_\_\_\_С**

**об участии в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Ижевск | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2024 г. |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭЛЛИПССТРОЙ"**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора ООО «АТЛАНТДОМСТРОЙ» Емшановой Елены Семеновны, действующей на основании договора передачи полномочий исполнительных органов управляющей организации от 18.09.2020 г. и Устава ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Эллипсстрой", с одной стороны и

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_, кем выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_-, адрес электронной почты:

в дальнейшем именуемый «Участник», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

**1. Термины определения и нормативные акты.**

1.1. Если в тексте договора не указано иное следующие термины означают:

- Многоквартирный дом - **«Жилой комплекс, расположенный по адресу: УР, г. Ижевск, ул. Луначарского»**. Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 18:26:040566:341 адрес: **Жилой комплекс, расположенный по адресу: УР, г. Ижевск, ул. Луначарского**, принадлежащем Застройщику на праве собственности.

- Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника.

1.2. При заключении настоящего договора стороны руководствуются:

- Гражданским кодексом Российской федерации;

- Федеральным законом 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»;

- а также законодательством Российской Федерации, действующим на момент заключения договора.

**2. Предмет договора. Общие положения.**

2.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее - Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства **в единоличную собственность**, а также долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

2.3. Застройщик ведет строительство Объекта в соответствии с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома, разработанной ООО «Проектно-конструкторское бюро «СКОПАС» (ИНН 1841040691), положительное заключение экспертизы ООО «Экспертная группа «Союз»» (ИНН 3525470996) № 18-2-1-3-064556-2023 от 26.10.2023г., разрешение на строительство № 18-26-42-2023 от 13.12.2023г.

2.4. Многоквартирный дом обладает следующими основными характеристиками:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид | Многоквартирный дом |
| Назначение | Жилое |
| Этажей (в том числе надземных этажей) | 18 |
| Общая площадь дома | 24597.8 м2 |
| Материал наружных стен | Газобетонные блоки 400 мм, вентилируемый зазор 10 мм, облицовочный кирпич |
| Материал поэтажных перекрытий | Монолитный каркас |
| Класс энергоэффективности | В |
| Класс сейсмостойкости | 5 и менее баллов |

2.5. Характеристика Объекта долевого строительства, в т.ч. вид отделки Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 1 к Договору.

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

2.7.Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером **18:26:040566:341.** Участник даёт согласие Застройщику на изменение характеристик земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, и/или образование из указанного земельного участка другого земельного участка или нескольких земельных участков, на снятие с кадастрового учета земельного участка, постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков, на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки, на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Многоквартирного дома), а также на использование земельного участка в период строительства в любых целях, не запрещённых действующим законодательством. Застройщик самостоятельно, от своего имени и за свой счет выполняет такие действия, вносит сведения о них в Единый государственный реестр недвижимости. В случае раздела, объединения, перераспределения или выдела земельного участка, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела земельного участка и границы вновь образуемых земельных участков выполняются на усмотрение Застройщика, считаются согласованными Участником. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и/или любого из вышеуказанных действий, не требуется получение отдельного согласия Участника.

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

**3. Права и обязанности Сторон.**

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. 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 г. № 214-ФЗ, а также на оплату услуг Застройщика.

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

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

3.1.4. Обеспечить передачу Объекта и доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома Участнику в срок не позднее **30.12.2026 года** при условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и оплату Участником пеней и штрафов по Договору (при наличии основания для их начисления).

 Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (далее – Уведомление) в соответствии с договором, а также о готовности Застройщика к осуществлению передачи Объекта Участнику и о последствиях бездействия Участника, при условии своевременного полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и оплату Участником пеней и штрафов по Договору (при наличии основания для их начисления), после чего Застройщик передает, а Участник принимает Объект и долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома Участнику по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта.

Одновременно с передачей Участнику Объекта Застройщик передаёт Участнику паспорта на приборы учёта (счётчики) тепло-, водо-, электроснабжения и инструкцию по эксплуатации жилого (нежилого) помещения и его инженерных систем в составе многоквартирного дома.

3.1.5. Инженерные сооружения, коммуникации, ограждающие несущие конструкции иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, в т. ч. Земельный участок, занятый многоквартирным домом, принадлежит, в соответствии со ст. 290 ГК РФ, участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

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

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома, в т.ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования, осуществлять замену строительных материалов и/или оборудования без уведомления Участника, с учётом положения пункта 2.7. настоящего Договора.

3.2.2. Передать Объект долевого строительства Участнику ранее **30.12.2026 года** при условии наличия Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и полной оплаты Цены Договора.

3.2.3. Самостоятельно определять (вводить) очередность строительства составных частей Многоквартирного дома с условием обеспечения соблюдения срока передачи Объекта Участнику.

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

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

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

3.3. Участник вправе:

3.3.1. Требовать от Застройщика надлежащего исполнения всех условий Договора;

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

3.3.3. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после уплаты им цены с момента государственной регистрации настоящего договора, но до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта, при условии получения от Застройщика предварительного согласия на уступку прав требований. При этом первый Участник обязан предоставить Застройщику экземпляр договора об уступке прав требований с отметкой о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки прав требования.

В случае если первый Участник не исполнил свою обязанность по предоставлению экземпляра договора об уступке прав требований, Застройщик имеет право исполнить настоящий договор в адрес первого участника долевого строительства, в том числе при условии получения от Застройщика предварительного согласия на уступку прав.

 3.4. Участник обязан:

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

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

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта и/или за причиненные Участнику убытки при условии направления Уведомления (п. 3.1.4. Договора) в установленный срок по указанному в договоре адресу.

3.4.3. В течение 10 (Десяти) дней со дня получения Участником указанного в пункте 3.1.4. настоящего Договора, Уведомления, в том числе при его досрочной передаче, Участник обязан произвести полную оплату Цены договора (если она к этому моменту не оплачена в полном объеме), после чего принять Объект у Застройщика, подписав при этом Передаточный акт или иной документ о передаче документа.

При необоснованном уклонении или отказе Участника от принятия Объекта в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения Участником указанного в пункте 3.1.4. настоящего Договора Уведомления, а также в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 3.4.2., 8.2 Договора, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику. Со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта, Объект считается переданным Участнику (ключи от Объекта Участник вправе получить у Застройщика или указанного им лица), ответственность за его эксплуатацию, включая расходы на оплату коммунальных услуг, услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, охрану и риск случайной гибели Объекта, возлагается на Участника в полном объеме.

Передача Участнику Объекта 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.

На основании ст.36 Жилищного Кодекса не относятся к местам общего пользования и к общему имуществу Многоквартирного дома нежилые подвальные и чердачные помещения дома, не предназначенные для обслуживания двух и более помещений в доме. Застройщик вправе самостоятельно и по собственному усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться ими.

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

 3.4.5. До подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта Участник не вправе производить в нем никаких перепланировок и переоборудования.

 3.4.6. Регистрация права собственности на Объект производится Участником самостоятельно.

 3.4.7. Участник обязуется обеспечить эксплуатацию Объекта в соответствии с Инструкцией по эксплуатации жилого (нежилого) помещения и его инженерных систем в составе многоквартирного дома требованиями технических, градостроительных регламентов, и иными обязательными требованиями к процессу эксплуатации Объекта и/или его частей.

**4. Цена Договора. Порядок расчетов**

**4.1.** Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником по Договору для строительства (создания) Объекта и Многоквартирного дома (далее - Цена Договора), составляет: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рубля 00 копеек),** НДС не облагается.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

4.2.1. **Эскроу-агент**: *Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; Escrow\_Sberbank@sberbank.ru , номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.*

**Депонент**: Емшанов Николай Михайлович

**Бенефициар**: ООО СЗ "ЭЛЛИПССТРОЙ",

ИНН/КПП 1841093686/ 184101001, ОГРН 1201800011390, Юридический адрес: 426004, Удмуртская Республика, город Ижевск, улица Ленина, д. 23 офис 102

**Депонируемая сумма**: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рубля 00 копеек)**

**Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы:** в соответствии с п. 4.2.2. настоящего договора.

**Срок условного депонирования денежных средств не более 6 (Шести) месяцев со дня ввода объекта в эксплуатацию.**

**Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома. При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № об открытии невозобновляемой кредитной линии от , средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с указанным договором, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в ПАО Сбербанк.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:

40702810668000002414.

 **Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;

- расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон;

- расторжение договора участия в долевом строительстве в судебном порядке;

- односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.2. Оплата производится Участником с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

**4.3.** 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.

4.4. Участник обязан оплатить 100% (Сто процентов) Цены договора, до ввода объекта в эксплуатацию. Застройщик вправе приостановить передачу Объекта Участнику до момента полной оплаты Цены договора (в этом случае Застройщик не будет считаться лицом, нарушившим срок передачи Объекта по договору).

 4.5. В случае расхождения общей приведенной площади (общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, указанная в приложении № 1 к настоящему договору) и фактической площади Объекта долевого строительства стороны производят окончательный расчет стоимости Объекта долевого строительства в следующем порядке:

4.5.1. Стороны определили допустимое отклонение (погрешность), которое не влечет за собой соразмерное изменение цены при передаче Объекта долевого строительства Участнику в размере 5 (пять) процентов от общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Разница между общей приведенной площади и фактической площадью Объекта долевого строительства в размере 5 (пять) процентов является пределом изменения размера площади передаваемого Объекта долевого строительства, которое не влечет уменьшения (увеличения) цены и не является основанием для перерасчета цены договора.

4.5.2. В случае, если разница между фактической общей площадью и общей приведенной площади Объекта долевого строительства превышает установленный сторонами предел изменения (погрешности) размера площади Объекта долевого строительства, окончательная цена Объекта долевого строительства подлежит перерасчету в следующем порядке:

4.5.3. Если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства превышает фактическую общую площадь, Застройщик производит возврат денежных средств Участнику в размере стоимости площади, определенной как разница между общей приведенной площади и фактической площадью за вычетом допустимого отклонения. Размер подлежащих возврату денежных средств рассчитывается исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, определяемой как отношение цены договора к общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанных в настоящем Договоре.

4.5.4. Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства превышает общую приведенную площадь, Участник оплачивает Застройщику денежные средства в размере стоимости площади, определенной как разница между фактической и общей приведенной площади за вычетом допустимого отклонения. Размер, подлежащих оплате денежных средств, рассчитывается исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, определяемой как отношение цены договора к общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанных в Договоре.

4.5.5. Стороны определили, что не является основанием для перерасчета цены договора случаи, когда разница в размерах фактической и общей приведенной площади Объекта долевого строительства связана с разными методами учета площадей лоджий, веранд, балконов, террас (применение понижающих коэффициентов). Проценты (пени, штрафы) на указанную сумму перерасчета не начисляются и не уплачиваются.

**5. Ответственность сторон**

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

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

5.3.В случае если строительство Многоквартирного дома, а также его введение в эксплуатацию может быть приостановлено или прекращено по причине наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий (пожар, наводнение, землетрясение и др. бедствий и явлений), военных действий на территории Российской Федерации, Удмуртской Республики и г. Ижевска, принятие запрещающих или ограничивающих исполнение настоящего договора законов Российской Федерации и Удмуртской Республики, нормативных актов Президента Российской Федерации, федерального правительства, соответствующих органов Удмуртской Республики, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и ненадлежащее исполнение Договора до дня прекращения форс-мажорных обстоятельств, а условия Договора подлежат исполнению в разумные сроки, дополнительно согласованные Сторонами.

 5.4. В случае расторжения Сторонами настоящего Договора по инициативе Участника при отсутствии у него оснований для отказа от исполнения Договора (отсутствии вины Застройщика), Застройщик вправе при расчетах с Участником возместить сумму своих расходов, связанных с исполнением настоящего Договора (включая, но, не ограничиваясь: расходы на рекламу Многоквартирного дома, выплата вознаграждений третьим лицам, государственная пошлина за регистрацию договора, прочие расходы, понесенные с целью заключения настоящего Договора). Стороны согласились, что размер данных расходов составляет 5 % (Пять процентов) от Цены Договора и не требует дополнительного расчета и подтверждения. Подписанием настоящего Договора Участник дает поручение Эскроу-агенту перечислить сумму указанных расходов Застройщику после расторжения Договора. При этом Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты процентов за пользование денежными средствами.

**6. Гарантия качества.**

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

6.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет 5 (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 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта с одним из участников долевого строительства Многоквартирного дома. Данный гарантийный срок не распространяется на внутренние коммуникации, приборы и оборудование, для которых их изготовителем установлен иной гарантийный срок меньшей продолжительностью.

6.3.Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, в случаях:

- если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (включающего в себя истечение сроков службы элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору);

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

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

- если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией о порядке эксплуатации жилого (нежилого) помещения и его инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

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

**7. Обработка персональных данных**

7.1. Подпись Участника в настоящем Договоре/либо лица, действующего от его имени, подтверждает согласие Участника на обработку\*\*\*\* Застройщиком с местом нахождения: 426004, Удмуртская Республика, город Ижевск, улица Ленина, д. 23 офис 102, персональных данных\*\*\*\*\* Участника или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Участника, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес; номера рабочего и мобильного телефонов, адреса электронной почты, паспортные данные, а также иные персональные данные, полученные Застройщиком в целях сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновление, изменение), извлечения, использования, передачи, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных.

\*\*\*\*«Обработка персональных данных» - любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

\*\*\*\*\*«Персональные данные» - любая информация, относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных).

7.2. Подпись Участника в настоящем Договоре/либо лица, действующего от его имени, подтверждает согласие на передачу персональных данных Участника или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Участника, управляющей организации, с которой у Застройщика будет заключен договор на управление Многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом 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.

7.3. Согласие на обработку персональных данных для Застройщика действует до передачи Объекта Участнику передаточному акту или иному документу о передаче Объекта, для управляющей организации Многоквартирного дома – в течение двух лет по истечении предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику Объекта, а в части персональных данных, содержащихся в документах и на иных носителях информации, срок хранения которых по действующему законодательству будет превышать указанный срок, согласие на обработку персональных данных действует в течение сроков хранения таких документов и иных носителей информации, установленных действующим законодательством.

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

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

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

**8. Прочие условия**

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

8.2. Все уведомления и сообщения Сторон должны направляться в письменной форме по адресам, указанным в преамбуле настоящего Договора. Уведомления и сообщения считаются исполненными надлежащим образом, если они отправлены по адресу, указанному в преамбуле настоящего Договора, заказным письмом с уведомлением о вручении с описью вложения, в том числе с учетом положений п. 3.4.3. Договора.

Уведомления и сообщения, направленные Застройщиком Участнику по настоящему договору считаются полученными Участником в день, следующий за днём истечения контрольных сроков (без учета дня приема) пересылки письменной корреспонденции, установленных Приказом Минкомсвязи России от 04.06.2018 № 257 «Об утверждении нормативов частоты сбора из почтовых ящиков, обмена, перевозки и доставки письменной корреспонденции, а также контрольных сроков пересылки письменной корреспонденции»

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

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

8.4. Стороны признают, что указанная в настоящем договоре общая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от фактической общей площади объекта долевого строительства, установленной по результатам проведения кадастровых работ, после окончания строительства многоквартирного дома.

Допустимое изменение Общей площади Объекта, которое не будет являться нарушением условий настоящего договора, устанавливается Сторонами в размере не более 5% (Пяти) процентов от общей площади, указанной в Приложении №1 настоящего Договора. Такие отличия, в соответствии с п.2 ч.1.1. ст.9 Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, не являются существенными изменениями характеристик Объекта и не является основанием для расторжения настоящего Договора. При превышении допустимого изменения общей площади, по требованию Участника настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке.

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

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

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

8.8. До передачи Объекта (подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта) последующий залог Объекта, иное обременение, отчуждение, перепланировка, переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Застройщика.

8.9. Реквизиты застройщика:

**ООО СЗ "ЭЛЛИПССТРОЙ"**

**ИНН/КПП** 1841093686/ 184101001

**ОГРН:** 1201800011390

**р/с** 40702810668000002414

**к/с** 30101810400000000601

**БИК:** 049401601

УДМУРТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8618 ПАО СБЕРБАНК

**Адрес:** 426004, Удмуртская Республика, город Ижевск, улица Ленина, д. 23 офис 102

**9. Подписи Сторон**

**ООО «АТЛАНТДОМСТРОЙ»** , управляющей организации ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Эллипсстрой""

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

**Участник:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Емшанов Н. М./

**Приложение № 1**

**к договору участия в долевом строительстве**

 **№ \_\_\_\_С от \_\_\_\_\_\_\_2024 г.**

**Основные характеристики подлежащего передаче Объекта долевого строительства**

1. Объектом по Договору является структурно обособленное жилое помещение в Многоквартирном доме, имеющее следующие проектные параметры и характеристики:

|  |  |
| --- | --- |
| **Подъезд:** | **\_\_\_** |
| **Этаж:** | **\_\_\_** |
| № квартиры (строительный): |  |
| Жилая площадь \*: | \_\_\_\_ кв.м. |
| Общая площадь\*\*: | \_\_\_\_ кв.м. |
| **Общая приведенная площадь\*\*\*:** | \_\_\_\_ кв.м. |
| **Общая проектная площадь \*\*\*\*:** | \_\_\_\_ кв.м. |
| Площадь прихожей: | \_\_\_\_ кв.м. |
| Площадь кухни: | \_\_\_\_ кв.м. |
| Площадь санузла: | \_\_\_\_ кв.м. |
| Количество балконов: | - |
| Площадь балкона: | - кв.м. |
| Количество лоджий: |  |
| Площадь лоджий: |  кв.м. |
| Количество гардеробов: | - |
| Площадь гардеробов: | - кв.м. |
|  |  |
|  |  |

Номер квартиры, указанный в настоящем документе, является строительным и определен условно утвержденной Застройщиком на момент подписания настоящего договора проектной документацией и по окончании строительства может отличаться от фактического, нарушением условий договора такое отличие не является.

\* Жилая площадь - сумма площадей жилых комнат Объекта долевого строительства без вспомогательных помещений.

\*\* Общая площадь - Под общей площадью Объекта долевого строительства понимается проектная площадь до проведения кадастровых работ, которая определяется как сумма площадей всех жилых комнат, предназначенных для удовлетворения граждан бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий/балконов.

\*\*\* Общая приведенная площадь — Под общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, понимается проектная площадь до проведения кадастровых работ, которая определяется как сумма площадей всех жилых комнат, помещений вспомогательного использования и площади лоджий, балконов, определенная с учетом понижающих коэффициентов (с коэффициентом 0,3 балконы, 0,5 лоджии).

\*\*\*\* Общая проектная площадь - Под общей проектной площадью Объекта долевого строительства, понимается проектная площадь до проведения кадастровых работ, которая определяется как сумма площадей всех жилых комнат, помещений вспомогательного использования, и площади лоджий, балконов, без учета понижающих коэффициентов для лоджий, балконов.

Фактическая общая площадь - определяется по результатам обмера, проводимого кадастровым инженером, соответствующий требованиям, установленным действующим законодательством, имеющим разрешение на проведение таких работ, отраженная в документах, необходимых для постановки на кадастровый учет Объекта долевого строительства. Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется с коэффициентом 1 для лоджий, балконов, и указывается в акте приема-передачи.

План квартиры:

План этажа:

2. Объект передается Участнику в следующей строительной готовности:

- выполнена штукатурка стен,

- потолки: монолитная плита,

- выполнена выравнивающая стяжка полов,

- установлена металлическая входная дверь,

- межкомнатные двери не устанавливаются,

- оконные блоки: ПВХ профиль со стеклопакетами

- межкомнатные перегородки: пазогребневые плиты, с обеих сторон выполнена, шпатлевка швов,

- балконы: стены, полы, потолки - без отделки,

- порог балконной двери: выполнена стяжка из ЦПР, наличие порога в виде подоконной доски не предусмотрено,

- группа учета электроэнергии установлена в щитке на площадке этажа, распределительный щиток установлен в квартире, разводка электросетей по квартире до конечных устройств - розеток, выключателей и мест установок светильников, установлены монтажные стаканы для розеток, выключателей , выполнена изоляция проводов.

- отопление: выполнена горизонтальная разводка отопительной системы с установкой радиаторов,

- водоснабжение: выполнена вертикальная разводка сетей горячего и холодного водоснабжения до ввода в Объект, с установкой запорных кранов и приборов учета,

- канализация: выполнен ввод системы канализации в Объект.

**Подписи сторон**

**ООО «АТЛАНТДОМСТРОЙ»** , управляющей организации ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Эллипсстрой""

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

**Участник:**

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

**Приложение № 2**

**к договору участия в долевом строительстве**

 **№ \_\_\_\_С от \_\_\_\_\_\_.2024 г.**

**Гарантийные обязательства Застройщика**

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

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

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

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

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

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

ВНИМАНИЕ! Утрата данных 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.

 ВНИМАНИЕ! Гарантия не распространяется/прекращается:

- на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций, срок которого составляет 3 года, Усадочные трещины могут появиться, в том числе в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов: газоблок - монолитный железобетон, газоблок - кирпич, газоблок — ГКЛ, кирпич/монолитный железобетон - ГКЛ и т.д.;

- на элементы отделки, конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование, возникшие в результате перепланировки или переустройства жилого помещения, выполненные Участником своими силами или с привлечением третьих лиц, в том числе управляющей компании;

- на выполненные работы по отделке помещений, в том числе предчистовая (штукатурка, стяжка) при нарушении Участником требований эксплуатации помещений в части температурно-влажностного режима;

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

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

- при выполнении Участником отдельных работ по устройству технологических отверстий, ниш, штроб, сверлению без учета расположения скрытой проводки снимается с гарантии части поврежденных конструктивных элементов и поврежденных инженерных систем;

- в случае, включения Участником в период гарантийного срока лоджий и балконов в тепловой контур (снос стены между помещением и лоджией/балконом, расширение проемов и т.д.). При выполнении данных видов работ гарантия снимается со всех конструктивные элементов, элементов отделки квартиры и инженерно-технического оборудовании;

- при установке/ реконструкции Участником вентиляционных шахт/ устройств;

- в иных случаях, установленных Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и законодательством Российской Федерации.

**Подписи сторон**

**ООО «АТЛАНТДОМСТРОЙ»** , управляющей организации ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "Эллипсстрой""

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

**Участник:**

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