

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Ижевск

" ____ " _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Стройсоюз», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Дедюхина Г.К., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, именуемая далее «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Дом** – Многоквартирный жилой дом в составе следующего объекта: «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по ул.Азина в Ленинском районе г.Ижевска», строительство которого ведет Застройщик на Земельных участках:

- Земельный участок площадь 9 574 кв.м, кадастровый № 18:26:041302:166, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: Постоянное и временное проживание. Постоянное проживание. Многоквартирные жилые дома (ЖД1 Зона многофункциональной жилой и общественно-деловой застройки), адрес (описание местонахождения): Удмуртская Республика, г.Ижевск, ул.Азина, согласно кадастровой выписке о земельном участке от 21.06.2016г. № 99/2016/4695379;

- Земельный участок площадью 551 кв.м, кадастровый № 18:26:041302:23 категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: Постоянное и временное проживание. Постоянное проживание. Многоквартирные жилые дома (ЖД1 Зона многофункциональной жилой и общественно-деловой застройки), адрес (описание местонахождения): Удмуртская Республика, г.Ижевск, пер.Красина, д.42а, согласно кадастровой выписке о земельном участке от 21.06.2016г. № 99/2016/4695389,

принадлежащих Застройщику на праве аренды в соответствии с договором аренды №1 от 27.06.2016г., зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике 11.07.2016г. за № 18-18/001-18/001/024/2016-6395/1.

Дом обладает следующими основными характеристиками:

Вид:	многоквартирный дом ;
Назначение:	жилое;
Этажность (в том числе надземных этажей):	15
Общая площадь дома:	10626,98 кв.м
Материал наружных стен:	Из мелкоштучных каменных материалов (Керамический кирпич)
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	А
Класс сейсмостойкости:	Район строительства относится к 5-ти бальной зоне при 10%, 5%, и 1% вероятности сейсмической опасности

1.1.2. **Объект долевого строительства** – жилое/нежилое помещение (далее – **Квартира/Помещение** – для целей договора принимаются равнозначными), подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома, которое по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в натуре в собственность Дольщику, а также соответствующая ему доля в общем имуществе Дома, имеющее следующие характеристики:

Секция	1
Этаж	1
№ помещения/квартиры	2
Тип помещения	Квартира
Количество жилых комнат в Квартире	
Общая проектная площадь жилых комнат, кв.м.	95,78 м.кв.
Общая площадь квартиры, кв.м.	
Площадь балкона/ лоджии/ террасы, кв.м.	
Продаваемая площадь, кв.м.	

Общая площадь (для жилого Помещения) определяется как сумма площадей всех частей Помещения, измеренных по внутреннему контуру, не включая значения площадей лоджий, балконов и террас.

Общая проектная площадь жилых комнат определяется как сумма площадей жилых комнат Помещения;

При этом Продаваемая площадь определяется как сумма площадей помещений Квартиры, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас, и холодных кладовых без учета каких-либо коэффициентов.

Номер Помещения, а также показатели площадей в настоящем Договоре указаны согласно Плана (Приложение №2 к настоящему договору), являются условными и подлежат уточнению после проведения кадастровых работ, а также составления технического плана (паспорта) на Дом. При этом, отклонение фактических показателей площадей не является ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств по Договору. План отражает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Помещения, а также местоположение объекта долевого строительства на этаже создаваемого Дома.

1.1.3. **Застройщик** – юридическое лицо - Общество с ограниченной ответственностью «Стройсоюз», обладающее на праве аренды Земельным участком, привлекающее денежные средства Дольщиков для строительства Дома на указанном земельном участке на основании разрешения на строительство № 18-RU18303000-643-2016 от 12 декабря 2016 г., выданного Администрацией города Ижевска в лице Главного управления Архитектуры и градостроительства.

1.1.4. **Дольщик** – участник долевого строительства, лицо, осуществляющее уплату денежных средств Застройщику для строительства (создания) Дома в целях получения в будущем на праве собственности Объекта долевого строительства в Доме.

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. При заключении Договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации;

- разрешением на строительство № 18-RU18303000-643-2016 от 12 декабря 2016г., выдано Администрацией города Ижевска в лице Главного управления Архитектуры и градостроительства;

- проектной декларацией, ознакомиться с которой можно в офисе продаж Застройщика по адресу: г.Ижевск, ул. Азина, д.143, литер Б, офис 1, или на сайте www.Vidniy18.ru.

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

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном порядке, а также в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, предоставлена во все уполномоченные государственные и муниципальные органы.

2.4. До подписания настоящего договора Дольщик ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком дому, в том числе проектной декларацией, планом (проектом планировки) Помещения, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, проектной документацией на строительство Дома. Дольщику понятно содержание данных документов.

3. Предмет Договора

3.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства (Помещение) Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять соответствующий объект долевого строительства. Судьбе Помещения следует соответствующая ему доля в праве собственности на общее имущество Дома.

3.2. Дольщик направляет собственные денежные средства на строительство Дома в порядке долевого участия, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Дома, в том числе с привлечением подрядчиков, и осуществлением всех работ по строительству Дома, включая работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (за исключением внутренних отделочных работ в Квартирах/Помещениях; объем внутренних отделочных работ в Квартирах/Помещениях, подлежащий выполнению, определяется в Приложении № 1 к настоящему договору) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законом порядке;

– сдать Дом в эксплуатацию не позднее 30 сентября 2019 года;

– передать Дольщику Квартиру по передаточному акту на условиях настоящего Договора, не позднее трех месяцев с момента получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Дома (этапа/секции) в эксплуатацию.

4. Цена и порядок расчетов между Сторонами

4.1. Общая сумма (долевого участия) ("Цена Договора"), подлежащая оплате Дольщиком, составляет _____(____) рублей 00 копеек (НДС не облагается), в том числе:

4.1.1. сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартир/Помещений (включая, но не ограничиваясь, проценты за пользование денежными средствами по привлеченным заемным (кредитным) средствам в целях осуществления указанных расходов, в том числе понесенных до заключения настоящего договора);

4.1.2. сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика, которая составляет 10 % от Цены Договора, НДС не облагается;

4.1.3. сумма экономии средств (в случае её образования) при строительстве Дома, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Дольщику не возвращается.

4.2. Расчеты по настоящему Договору производятся Дольщиком любым способом, не запрещенным законодательством Российской Федерации, в следующие сроки:

4.2.1. _____(____)рублей 00 копеек в течение ____ (____) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего договора. Дольщик уведомлен о недопустимости оплаты Цены договора до даты государственной регистрации Договора, а также о праве Застройщика на возврат досрочно внесённых денежных средств в одностороннем порядке без предварительного уведомления. В случае наступления для Застройщика неблагоприятных последствий, вызванных досрочным внесением денежных средств Дольщиком, включая наложение штрафа, предусмотренного ч.1 ст. 14.28 КоАП РФ, Застройщик вправе требовать от Дольщика возмещения причинённых этим убытков.

4.3. Цена Договора в ходе строительства Дома изменению не подлежит, за исключением случая, предусмотренного в п. 4.5. Договора.

4.4. В случае недостаточности привлеченных по договорам участия в долевом строительстве жилого дома денежных средств все расходы сверх денежных средств, уплаченных (подлежащих к уплате) Дольщиками, Застройщик несет самостоятельно.

В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора, а также осуществления взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются вознаграждением Застройщика.

4.5. При расхождении фактической общей площади Квартиры по результатам проведения кадастровых работ с Продаваемой площадью Квартиры (п. 1.1.2 настоящего договора), Стороны производят перерасчет Цены Договора пропорционально изменению площади.

При этом, если фактическая общая площадь Квартиры, с учетом площади соответственно балкона/лоджии/террасы, по результатам кадастровых работ окажется меньше Продаваемой площади Квартиры (п. 1.1.2. настоящего договора), Застройщик обязуется осуществить возврат Дольщику излишне уплаченных средств. Излишне уплаченные средства возвращаются Застройщиком Дольщику 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 Продаваемой площади Квартиры (п. 1.1.2. настоящего договора), Дольщик обязуется осуществить доплату Застройщику денежных средств, в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня, когда Дольщику стало известно о превышении фактической общей площади Квартиры, с учетом

площади соответственно балкона/лоджии/террасы, над Продаваемой площадью Квартиры (п. 1.1.2. настоящего договора).

Просрочка внесения указанного платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, установленном действующим законодательством.

При осуществлении пересчета Цены Договора, в соответствии с условиями настоящего пункта, Цена Договора подлежит изменению на сумму, определяемую как разница между фактической общей площади Квартиры, с учетом площади соответственно балкона/лоджии/террасы, и Продаваемой площади Квартиры (п. 1.1.2 настоящего договора), помноженная на _____ (- _____) **рублей** ____ **копеек**

4.6. В случае расторжения Договора:

4.6.1. по инициативе Застройщика, в связи с нарушением Дольщиком принятых на себя обязательств по Договору, денежные средства, фактически поступившие от Дольщика в уплату Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, Застройщик, по поручению Дольщика, перечисляет на рублевый счет Дольщика по вкладу, работающему в режиме «до востребования» (номер счета и реквизиты предоставляются Застройщику Дольщиком письменно). Такое поручение должно быть предоставлено Дольщиком Застройщику в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора. В случае непредоставления Дольщиком Застройщику необходимых реквизитов банковского счета, последний имеет право осуществить возврат Дольщику Цены Договора путем внесения полученных денежных средств на депозит нотариуса;

4.6.2. По вине Застройщика денежные средства, фактически поступившие от Дольщика в уплату цены договора, указанной в п.4.1. настоящего Договора, с учетом начисленных неустоек, предусмотренных законодательством, Застройщик, по поручению Дольщика, перечисляет на рублевый счет Дольщика по вкладу, работающему в режиме «до востребования» (номер счета и реквизиты предоставляются Застройщику Дольщиком письменно);

4.6.3. Денежные средства перечисляются (возвращаются) Застройщиком в течение:

- 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения договора – по основаниям, указанным в пункте 7.4 настоящего Договора;

- 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения договора – по основаниям, указанным в пунктах 7.3, 7.5 настоящего Договора.

4.7. В случае осуществления Дольщиком действий, указанных в п. 5.4.1. настоящего договора, цена настоящего договора подлежит изменению в порядке, определенном п. 10.3. настоящего договора.

4.8. В случае неуплаты Цены Договора в полном объеме одновременно с государственной регистрацией права собственности Дольщика на Помещение Дольщик обязан передать Помещение в залог Застройщику в соответствии с Федеральным Законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 3.2 Договора. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства Дольщику.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, исключительно на

цели, связанные со строительством Дома, в том числе включая, но не ограничиваясь:

5.1.2.1. оплату проектно-изыскательских работ;

5.1.2.2. оплату строительно-монтажных работ;

5.1.2.3. оплату услуг Застройщика, включая, но не ограничиваясь:

- стоимость организации строительного процесса Дома;

- стоимость затрат по привлечению денежных средств кредитных организаций и/или третьих лиц, в том числе затрат по оплате сумм за пользование денежными средствами и затрат по погашению заемных средств, полученных с целью строительства Дома;

- стоимость затрат на оплату рекламы;

- стоимость затрат вознаграждений агентов и т.п.;

5.1.2.4. оплату иных расходов, необходимых для создания и ввода в эксплуатацию Дома.

5.1.3. Построить Дом в соответствии с проектной документацией и передать Дольщикам Помещение в степени готовности (с качественными характеристиками), определенной проектной документацией и проектной декларацией, а также настоящим договором.

5.1.4. Письменно сообщить Дольщику, не менее чем за месяц до срока передачи Помещения, о завершении строительства дома и готовности Помещения к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч.6 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 11 настоящего Договора, или вручено лично под расписку.

5.1.5. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию в течение срока, указанного в п. 3.2. настоящего Договора, передать Дольщику Помещение по Акту приема-передачи. При этом, передача Помещения осуществляется Застройщиком при условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате в полном объеме Цены Договора, пеней и штрафов, если для таковых будут иметься основания, а также доплаты, предусмотренной п. 4.5. Договора. В случае уклонения Дольщика от приемки Помещения Застройщик имеет право осуществить передачу Помещения Дольщику в одностороннем порядке.

Акт приема-передачи Помещения подписывается Застройщиком и Дольщиком или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей.

Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения и коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника помещений в Доме, принадлежит в соответствии со ст. 290 ГК РФ Дольщику на праве общей долевой собственности, соответственно площади Помещения. Передача указанного имущества по акту не производится.

5.1.6. В случае выявления недостатков, которые делают Помещение непригодным для использования, по требованию Дольщика Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков, при этом устранение выявленных недостатков осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.1.7. Не позднее 10 рабочих дней с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Застройщик передает полученное разрешение в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Дольщика на Помещение.

Регистрация права собственности производится за счет Дольщика.

Право собственности на Помещение возникает у Дольщика с момента государственной регистрации этого права.

5.1.8. Обеспечить сохранность Помещения и его комплектации до передачи его по акту Дольщику.

5.1.9. Выполнить работы по инженерному обеспечению и вводу Дома в эксплуатацию, а также благоустройству и озеленению придомовой территории.

5.1.10. После сдачи Дома в эксплуатацию заключить договор с эксплуатационной службой для обеспечения в Помещении коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других необходимых систем.

5.1.11. Сообщать Дольщику по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома.

5.1.12. Предоставлять Дольщику информацию о себе в соответствии с законодательством.

5.1.13. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в пункте 5.1.1 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Дольщика сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока, установленного в пункте 3.2. настоящего Договора, но не более чем на три месяца.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам по договору цессии только с письменного согласия Дольщика.

5.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

5.2.3. самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц (подрядчиков) для выполнения работ по строительству (созданию) Дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) Дома, вносить изменения в проектную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2.4. самостоятельно вносить в Проект Дома и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации и действующим нормативам. Дольщик уведомлен о таких правах Заказчика, понимает их характер и выражает своё согласие с ними путём подписания настоящего Договора.

5.2.5. Застройщик вправе построить жилой дом и получить разрешение на ввод жилого дома и/или секции жилого дома в эксплуатацию ранее срока, установленного Договором.

5.2.6. Застройщик вправе вводить очередность строительства с условием обеспечения соблюдения сроков строительства и передачи объекта долевого строительства Дольщику.

5.3. Дольщик обязуется:

5.3.1. Уплатить обусловленную настоящим договором цену в порядке и на условиях, установленных в разделе 4 настоящего Договора.

5.3.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о необходимости приемки Помещения, в том числе при его досрочной передаче, произвести полную оплату Цены договора и иных предусмотренных Договором платежей, после чего приступить к принятию Помещения и завершить его приёмку в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента начала приёмки с подписанием соответствующего передаточного акта.

В случае неявки Дольщика для приемки Помещения в установленный срок, либо необоснованного/немотивированного отказа Дольщика принять Помещение и/или иных случаях, установленных настоящим Договором, Застройщик вправе, по истечении 10 (десяти) рабочих дней, с даты получения Дольщиком уведомления от Застройщика о необходимости приемки Помещения, составить односторонний акт о передаче Помещения в порядке, предусмотренном законодательством.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также иные риски, бремя содержания, эксплуатации и обслуживания, расходы на коммунальные услуги и т.п., связанные с Объектом долевого строительства признаются перешедшими к Дольщику в полном объеме с момента составления акта сдачи-приёмки подписанного Сторонами, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Дольщику.

С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Дольщику, последний самостоятельно несет расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (оплачивает коммунальные услуги, расходы на содержание Помещения и иные расходы), за свой счёт устраняет аварии в Объекте долевого строительства, произошедшие не по вине Застройщика, и возмещает причинённые в результате таких аварий убытки. С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Дольщику Застройщик не несет перед Дольщиком никаких обязательств, связанных с текущими эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства, с обязательствами Дольщика, связанными с участием (неучастием) в выборе способа управления Домом.

5.3.3. В случае передачи Помещения в пользование до регистрации права собственности на нее:

- не производить никаких перестроек в Помещении (перепланировок, сноса стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройства коммуникаций и/или оборудования и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – дополнительно с инспекцией энергетического надзора;

– в случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам/помещениям других Дольщиков) принимать все необходимые меры к устранению причиненного ущерба и их последствий за свой счет.

5.3.4. После подписания акта приема-передачи помещения самостоятельно нести расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Помещения и доли в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории), а также нести риск случайной гибели или повреждения имущества.

5.3.4. Дольщик обязуется обеспечить дальнейшую эксплуатацию Помещения в соответствии с Инструкцией по эксплуатации, предоставляемой Дольщику Застройщиком, требованиями технических и градостроительных регламентов, иными обязательными требованиями к процессу эксплуатации Помещения и/или его частей.

5.4. Дольщик вправе:

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

5.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату суммы Цены Договора.

5.4.3. Досрочно оплатить Цену Договора в случае досрочного исполнения обязательств

Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

6. Качество Помещений. Гарантия качества

6.1. Качество Помещения, которое будет передано Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок на Помещение за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения, составляет 5 лет с момента передачи Помещения Дольщику по Акту приема-передачи согласно условий настоящего договора.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства, расположенного в Доме.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Помещения и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.3. 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 инженерно-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, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами,

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

6.4. Дольщик 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) – в течение 90 календарных дней со дня получения Застройщиком письменной претензии от Дольщика. 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 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.

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается исполнением Сторонами в полном объеме своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором: ввода Дома в эксплуатацию (получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), передачи Объекта долевого строительства и произведения полного расчета между Сторонами по всем обязательствам.

Прекращение настоящего договора согласно настоящему пункту не влечет за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п. 6.2 Договора, а также обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

7.3. В случае неисполнения Дольщиком принятых на себя обязательств по настоящему договору, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора по истечении 30 (Тридцати) дней с даты уведомления Дольщика о необходимости погашения им задолженности, если Дольщиком:

- при единовременном взносе всей суммы – допущена просрочка внесения платежа в течение срока более чем 2 (Два) месяца;

- при периодических платежах – допущена просрочка внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение срока более чем 2 (Два) месяца.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, по основаниям, предусмотренным условиями настоящего пункта и/или положений законодательства РФ, Дольщик обязан уплатить Застройщику сумму неустойки и возместить Застройщику убытки, возникшие до момента одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

7.4. В случаях, установленных действующим законодательством Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора.

7.5. Договор может быть расторгнут по требованию Дольщика в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращения или приостановления строительства Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что срок, предусмотренный пунктом 3.2. настоящего Договора будет нарушен;

- существенного изменения проектной документации строящегося Дома;

- существенного изменения размера (общей площади) объекта долевого строительства – Помещения;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

7.6. Расторжение настоящего Договора по указанным выше основаниям не влечет за собой прекращения договоров на долевое участие в строительстве Дома с иными Дольщиками.

8. Ответственность Сторон

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

8.2. При нарушении Застройщиком сроков передачи Помещения Дольщику, а также иных обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, Застройщик несет ответственность, установленную законодательством Российской Федерации.

8.3. В случае нарушения установленных настоящим договором сроков осуществления расчетов Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном законодательством Российской Федерации.

8.4. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается следующими способами:

8.4.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности Дольщика на Помещение, Земельный участок и строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Дольщика в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору;

8.4.2. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Помещения Дольщику в порядке, установленном 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". До подписания настоящего договора Дольщик ознакомлен с условиями страхования, а также сведениями о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

8.4.3. Застройщик застраховал свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору путем заключения договора страхования долевого строительства по настоящему Договору путем заключения Генерального договора страхования № 35-158399/2016 от 23.01.2017 г. с ООО «Региональная страховая компания» (ИНН/КПП 1832008660/997950001; 127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1, стр. 15; подробная информация о страховщике на сайте <http://www.rinco.su>).

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, происшедшие не по вине Застройщика и привлеченных к строительству лиц, изменение законодательства Российской Федерации, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

10. Заключительные положения

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

10.2. Обо всех изменениях платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны письменно, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента соответствующих изменений, извещать друг друга.

10.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными

соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

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

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

10.6. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подведомственности.

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

10.8. Дольщик вправе передать свои права по настоящему договору третьим лицам исключительно при условии предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка Дольщиком 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. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

10.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Помещения Дольщику.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства — Помещения.

10.10. Дольщик уведомлен о следующем:

- строительство Дома осуществляется, в том числе за счет кредитных средств, предоставленных на основании кредитного договора.

Подписанием настоящего Договора Дольщик выражает свое согласие на изменение характеристик и/или раздел вышеназванных земельных участков; на использование их в период строительства в любых целях, не запрещённых действующим законодательством; а также на передачу земельных участков в залог (ипотеку) кредитной организации в счет обеспечения исполнения обязательств Застройщика по погашению кредита, предоставленного на строительство. Застройщик самостоятельно, от своего имени и за свой счёт выполняет все перечисленные действия, вносит сведения о них в Государственный кадастр недвижимости и Реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.11. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

10.12. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных» подписанием настоящего договора Дольщики выражают согласие на обработку, распространение и использование Застройщиком персональных данных в целях, связанных с заключением и исполнением настоящего договора.

Подпись Дольщика в настоящем Договоре/либо лица, действующего от его имени, подтверждает согласие Участника долевого строительства на обработку Застройщиком, а также на передачу Страховщику и обработку Страховщиком, с которым у Застройщика в соответствии со ст.ст. 12.1, 15.2. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. заключен

договор страхования гражданской ответственности Застройщика, персональных данных Дольщика или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Дольщика, 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.

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

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

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

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

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

ООО "СтройСоюз"

426019, Удмуртская Республика,

г. Ижевск,

ул. Азина, д. 143, литер Б, офис 1

ИНН 1832137200, КПП 183201001

Р/ счет 40702810268000012477

Банк Удмуртское отделение

№ 8618 ПАО «Сбербанк»

Кор/ счет 30101810400000000601

БИК 049401601

ОГРН 1161832052227

_____ Г.К. Дедюхин

Дольщик:

Помещение:

Секция 1
Этаж 1
№ помещения 2
Тип помещения Квартра

№	Наименование помещения	Площадь, кв.м.
1	Коридор	
2	Кухня	
3	Комната	
4	Санузел	
5	Лоджия	
6	ИТОГО	

Технические характеристики Объекта долевого строительства (Помещения):

Окна, подоконники, откосы: пластиковые.

Ограждение тамбура: витраж из алюминиевых профилей с однокамерным стеклопакетом. – убрать, т.к. относится к нежилым

Двери: входные – металлические, балконные - пластиковые.

Полы: в полах жилых помещений предусмотрена полусухая цементно-песчаная стяжка, армированная фиброволокном по звукоизоляционной упругой подложке или сухой пол (керамзит сухой фр.0-5, ГВЛВ 2-а слоя); в санузлах и ванных комнатах выполняется гидроизоляция и цементно-песчаная стяжка.

Стены: выполняется штукатурка стен.

Потолки: без отделки.

Отопление: система отопления двухтрубная с разводкой, 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 ввод кабеля общедомовой сети телевидения/ интернет/ телефон в квартиру.

Домофон: выполняется ввод кабеля в квартиру.

Застройщик _____/

Дольщик _____/

Здесь должен быть ПЛАН объекта