

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

### участия в долевом строительстве

г. Сургут

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

\_\_\_\_\_ (сокращенное наименование \_\_\_\_\_), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

#### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Многоквартирный жилой дом (далее - Дом) – многоквартирный жилой дом, проектное название «\_\_\_\_\_», строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке с кадастровым номером \_\_\_\_\_, расположенном \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, принадлежащем Застройщику на праве \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, что подтверждается \_\_\_\_\_. После завершения строительства, Дому в установленном порядке будет присвоен постоянный адрес.

1.2. Объект долевого строительства (далее - Объект) - жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав указанного Дома, строящееся (создаваемое) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3. Договорная площадь Объекта (далее – Договорная площадь) - общая проектная площадь Объекта с учетом площади лоджий с коэффициентом – 0,5 и балконов с коэффициентом – 0,3.

#### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект (квартиру), входящий в состав Дома, основные характеристики которых указаны в п. 2.2 Договора и в Приложении № 2 к Договору, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект у Застройщика в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

2.2. Участнику долевого строительства, при условии выполнения обязательства по оплате цены Договора (стоимости Объекта), подлежит передачи входящий в состав Дома, имеющего следующие характеристики (основные характеристики многоквартирного дома):

Вид объекта капитального строительства	Назначение	Этажность	Общая площадь Дома, кв. м	Материал наружных стен	Материал перекрытий	Класс энергоэффективности	Класс сейсмостойкости

Объект (объект долевого строительства – жилое помещение (квартира)), со следующими характеристиками (основные характеристики жилого помещения):

№ п/п	№ секции	Проектный номер квартиры	Этаж	Площадь комнат, кв.м.	Общая проектная площадь без учета лоджий и балконов (кв.м.)	Общая проектная площадь с учетом лоджий с коэф. 0,5 и балконов с коэф. 0,3 (кв.м.) (далее – Договорная площадь)	Площадь помещений вспомогательного использования, лоджии, (кв.м.)	Стоимость 1 кв.м квартиры, руб.	Стоимость квартиры, руб.

Технические характеристики Объекта определяются в соответствии с проектной документацией на Дом. Объект долевого строительства является жилым помещением, предназначенным для проживания граждан.

2.3. В ходе строительства проектный номер Объекта может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке, при этом место расположения Объекта не изменяется.

2.4. Срок ввода Дома в эксплуатацию (получения разрешения на ввод в эксплуатацию) – не позднее \_\_\_\_\_ года.

2.5. Передача Объекта Участнику долевого строительства осуществляется в течение 6 (Шести) месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее \_\_\_\_\_ года. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта.

2.6. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома (общие помещения Дома, несущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры Дома).

2.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на осуществление в будущем Застройщиком кадастровых работ (межевание) по преобразованию путем перераспределения или раздела земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в результате чего будет образован под Домом новый земельный участок. Участник долевого строительства также выражает свое согласие Застройщику на замену предмета залога в виде земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на вновь образованный под Домом земельный участок. Участник долевого строительства также выражает свое согласие Застройщику на прекращение права собственности на земельный участок, указанный в п. 1.1. Договора с условием последующего оформления права собственности на вновь образованный по Домом земельный участок.

Указанные в настоящем пункте Договора действия являются правом, а не обязанностью Застройщика.

2.8. Строительство Дома осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г., выданного Администрацией города Сургута Ханты-Мансийский автономный округ – Югра.

2.9. Проектная декларация на Дом утверждена Застройщиком \_\_\_\_\_ г. и размещена на сайте Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: [www.severstroy.info](http://www.severstroy.info).

2.10. Службой жилищного и строительного надзора Ханты-Мансийского автономного округа – Югры выдано заключение от \_\_\_\_\_ г. (№ \_\_\_\_\_) о соответствии Застройщика (ООО «СеверСтрой») и проектной декларации «\_\_\_\_\_» требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.11. До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию.

2.12. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату подачи настоящего Договора на государственную регистрацию.

### 3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость Объекта составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_\_ **копеек**, исходя из цены 1 кв.м. договорной площади, согласно п.2.2 Договора – 60 000 рублей 00 копеек.

3.2. Расчет между Сторонами производится в следующем порядке:

3.2.1. Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_\_ **копеек**, что соответствует 100 % стоимости Объекта, уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств, путем их внесения на счет Застройщика, согласно реквизитам, указанным в Разделе 17 настоящего Договора, не позднее чем в течении 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.3. Участник долевого строительства в счет оплаты стоимости Объекта вносит платежи по настоящему Договору не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора в Сургутском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре.

3.4. Участнику долевого строительства предоставляется право досрочной оплаты всей стоимости Объекта, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.5. Цена 1 кв.м. может быть изменена при росте цен на энергоносители, транспортные услуги, стройматериалы и другие ценообразующие составляющие, в том числе, увеличение стоимости услуг Застройщика. Изменение цены распространяется исключительно на ту часть стоимости Объекта, которая не оплачена Участником долевого строительства на момент наступления изменений. Стоимость части Объекта, оплаченная до момента наступления изменений, пересмотру не подлежит.

Застройщик обязан письменно за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты уведомить Участника долевого строительства об изменении стоимости Объекта. Если в течение 10 (десяти) дней после получения уведомления об увеличении стоимости Объекта Участник долевого строительства не заявил о расторжении Договора, увеличение стоимости Объекта считается принятым Участником долевого строительства.

3.6. Если по результатам обмера БТИ Объекта, на момент ввода в эксплуатацию Дома, фактическая площадь, введенного в эксплуатацию Объекта (с учетом площади лоджий и балконов с

применением коэффициента 0,5 и 0,3 соответственно), будет отличаться от соответствующей договорной площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, на 3% в большую или меньшую сторону, то стоимость Объекта не подлежит изменению.

Если с учетом площади лоджии (балкона), с применением коэффициента 0,5 (0,3) соответственно, площадь Объекта увеличилась на 3% и более от договорной площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, то Участник долевого строительства оплачивает Застройщику стоимость разницы в площади, превышающую 3% от договорной площади исходя из цены 1 кв.м. указанной в п.2.2. Договора.

Если с учетом площади лоджии (балкона), с применением коэффициента 0,5 (0,3) соответственно, площадь Объекта уменьшилась на 3% и более от договорной площади, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, то Застройщик возвращает Участнику долевого строительства стоимость разницы в площади, превышающую 3%.

Расчеты согласно настоящему пункту должны быть произведены в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента подписания сторонами акта приема-передачи, согласно п. 5.1 настоящего Договора или составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи, согласно п. 7.5 настоящего Договора.

3.7. Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи ему Объекта до выполнения им в полном объеме своей обязанности по уплате стоимости Объекта, предусмотренной п. 3.1 Договора, если иное не указано в настоящем Договоре.

Регистрация настоящего Договора, а также права собственности на Объект осуществляется Участником долевого строительства за свой счет самостоятельно либо его представителем, уполномоченным в порядке, установленным действующим законодательством РФ.

3.8. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

#### **4. ПЛАНИРОВКА И ОТДЕЛКА**

4.1. Планировка Объекта должна соответствовать проектной документации, а также условиям настоящего Договора и приложений к нему.

Участник долевого строительства ознакомился с планировкой Объекта (Приложение №2 к настоящему Договору), предоставляемой Застройщиком в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Дома, в том числе изменения фактической площади Объекта, вызванные изменением проектной документации, а также вносить изменения в назначение общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома.

4.2. Стандартная отделка Объекта, передаваемого Участнику долевого строительства, производится Застройщиком, согласно Приложению №1 к настоящему Договору.

4.3. По дополнительному соглашению Сторон может предусматриваться передача Объекта, выполненного в чистовой отделке согласно приложению к такому дополнительному соглашению. При этом Стороны признают, что увеличение стоимости Объекта в связи с выполнением его в чистовой отделке не считается увеличением стоимости Объекта в понимании п. 3.5. Договора.

4.4. Перепланировка Объекта Участником долевого строительства не допускается.

4.5. Производство Участником долевого строительства или привлеченными им подрядными организациями каких-либо работ в Объекте до подписания акта приема-передачи не допускается.

4.6. Участнику долевого строительства запрещается врезка в инженерные системы (водоснабжения, канализация, вентиляция, электроснабжение) или их изменение без согласования с проектной и строительной (эксплуатирующей) организацией.

## **5. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

Застройщик обязуется:

5.1. По окончании строительства и получении разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект, указанный в пункте 2.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи, согласно Разделу 7 настоящего Договора, а также справку о выполнении финансовых обязательств по настоящему Договору. При этом справка о выполнении финансовых обязательств выдается Участнику долевого строительства только после выполнения им финансовых обязательств, согласно пунктам 3.2, 3.3 и 3.5 настоящего Договора.

5.2. Выполнить все работы в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором и передать Объект Участнику долевого строительства. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта в порядке, установленном Разделом 7 настоящего Договора.

5.3. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение о внесении изменений в настоящий Договор.

5.4. Производить работы в полном соответствии с проектной документацией, требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, иными обязательными требованиями, обеспечивая соответствие указанным требованиям качества самого Объекта.

5.5. Письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче не позднее, чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта.

## **6. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Участник долевого строительства обязуется:

6.1. Производить оплату стоимости Объекта в размерах и порядке, установленных Разделом 3 настоящего Договора.

6.2. При смене данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить об этом Застройщика, указав новые данные. В случае непредоставления или несвоевременного предоставления указанных данных обязательства Застройщика по направлению в адрес Участника долевого строительства определенных настоящим Договором писем, уведомлений (сообщений) и актов считаются исполненными надлежащим образом, если они направлены по адресу, указанному в настоящем Договоре.

6.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, приступить к принятию Объекта и подписать акт приема-передачи Объекта.

6.4. Предоставить все требуемые от Участника долевого строительства документы для государственной регистрации права собственности на Объект.

6.5. Обеспечить явку лично, либо своего представителя, уполномоченного в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, в регистрирующий орган в согласованное с Застройщиком время.

6.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания акта приема-передачи Объекта.

6.7. В случае наступления последствий, указанных в п. 8.7 настоящего Договора, Сторона, отказавшаяся от исполнения обязательств по настоящему Договору, обязуется подать заявление о расторжении договора в одностороннем порядке в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и представить уведомление, согласно п. 8.7 настоящего Договора.

## **7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ПРИЕМА ОБЪЕКТА**

7.1. После окончания полного цикла работ по строительству Объекта, получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и выполнения финансовых обязательств Участника долевого строительства по настоящему Договору Застройщик передает, а Участник долевого строительства, в соответствии с п. 7.2 настоящего Договора, принимает по акту приема-передачи Объект в собственность.

7.2. Участник долевого строительства обязуется принять Объект в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта. В случае неявки Участника долевого строительства для передачи ему Объекта в указанный срок, обязательство по передаче Объекта считается исполненным с даты составления Застройщиком одностороннего акта в порядке, установленном п. 7.5 настоящего Договора.

7.3. В случае наличия претензий относительно качества Объекта до подписания акта приема-передачи Объекта, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления двустороннего акта о дефектах, в котором указываются несоответствия Объекта условиям Договора и иным требованиям, предусмотренным п. 13.1 настоящего Договора.

7.4. После устранения Застройщиком дефектов Участник долевого строительства обязуется принять Объект в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика об устранении дефектов.

7.5. При уклонении Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи в срок, предусмотренный п. 7.2. настоящего Договора или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта (за исключением случая досрочной передачи Объекта, согласно п. 2.5 настоящего Договора). При этом риск случайной гибели и/или порчи Объекта переходит к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта.

7.6. Посещение Участником долевого строительства Объекта до подписания им акта приема-передачи производится только в сопровождении представителя Застройщика. Ключи от Объекта передаются Участнику долевого строительства в момент подписания акта приема-передачи.

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 8.1. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случае:
- 8.1.1. систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.
  - 8.1.2. самоуправного производства Участником долевого строительства действий, прямо запрещенных пунктами 4.4; 4.5; 4.6 настоящего Договора.
  - 8.1.3. отказа Участника долевого строительства от изменения условий Договора по основаниям, предусмотренным п. 3.5. настоящего Договора.
- 8.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.
- 8.3. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора он обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору в счет стоимости Объекта, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора.
- 8.4. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в следующих случаях:
- 8.4.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный п.2.5 настоящего Договора на 2 (Два) месяца.
  - 8.4.2. существенного нарушения требований к качеству Объекта, а также в иных случаях, предусмотренных федеральным законом.
- 8.5. В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по указанным выше основаниям Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней, а в случаях, прямо предусмотренных федеральным законом, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора, возвращает уплаченные в счет цены Договора денежные средства и проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (1/150 для граждан) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств.
- 8.6. Если в течение сроков, предусмотренных пунктами 8.3 и 8.5 Договора, Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением соответствующей суммы денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, производит зачисление соответствующей суммы денежных средств в депозит нотариуса по месту своего нахождения, о чем в порядке, установленном действующим законодательством, сообщается Участнику долевого строительства.
- 8.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 8.8. Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения и/или дополнения должны быть совершены в письменной форме и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.9. Затраты на государственную регистрацию изменений, дополнений и расторжения Договора несет Сторона, инициирующая изменение, дополнение или расторжение Договора. В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в пунктах 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3 и пунктах 8.4.1, 8.4.2 настоящего Договора бремя затрат ложится на виновную в неисполнении условий настоящего Договора Сторону.

8.10. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

9.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, в соответствии со статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.2. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается путем внесения Застройщиком обязательных отчислений в компенсационный фонд в размере 1,2% от стоимости Объекта, указанной в пункте 3.1. Договора, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон Застройщик возвращает Участнику долевого строительства все полученные от них денежные средства в течение 30 календарных дней, при этом Участник долевого строительства выплачивает Застройщику компенсацию в размере 5% от суммы, полученной от Участника долевого строительства по настоящему Договору на момент его расторжения. Застройщик вправе удержать сумму компенсации из подлежащей возврату суммы.

10.3. За задержку расчетов по настоящему Договору (п.3.2) Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, действующей на день исполнения обязательства.

10.4. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (для граждан в размере 1/150) ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены Договора за каждый день просрочки, действующей на день исполнения обязательства.

## **11. ФОРС-МАЖОР**

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного, природного характера, таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие природные явления, а также война, военные действия, блокада,



забастовка, запретительные действия властей и акты государственных органов, возникшие во время действия настоящего Договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

11.2. Если любое из таких обстоятельств непосредственно повлияло на исполнение обязательства в срок, установленный Договором, то этот срок соразмерно отодвигается на время действия соответствующего обстоятельства.

11.3. Сторона для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору обязана в письменной форме известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее 10 суток с момента их наступления/прекращения. Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права ссылаться на них в будущем.

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

## **12. ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТИ**

12.1. Любая информация, связанная с заключением и исполнением настоящего Договора носит конфиденциальный характер и не может быть передана третьим лицам любой из Сторон без письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

## **13. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

13.1. Качество Объекта должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также условиям настоящего Договора и Приложений к нему.

Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию подтверждает соответствие оконченого строительством Дома и Объекта проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

13.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, а также расходных изделий, входящих в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет со дня ввода Дома в эксплуатацию.

13.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, входящего в состав Дома (блок-секции Дома).

13.4. Гарантийный срок на отделочные работы по Объекту и мест общего пользования Дома составляет 1 (Один) год со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

13.5. Гарантийный срок на расходные изделия, установленные в Объекте, а именно:

- фурнитуру оконных изделий;
- запорно-регулирующую арматуру системы отопления и водоснабжения;
- механизмы замков входных дверей,

составляет 1 (Один) год со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

13.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока в случае, если они произошли вследствие нормального износа

Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самими Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, а также в случае преднамеренного повреждения Объекта со Стороны Участника долевого строительства и третьих лиц.

13.7. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми техническими регламентами отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий согласно проектной документации, а также при изменении проектной документации, фактическая общая площадь Объекта может отличаться от общей проектной площади с учетом площади лоджий с коэффициентом – 0,5 и балконов с коэффициентом – 0,3., указанной в п. 2.2. Договора. При этом указанное отличие (отклонение) в большую или меньшую сторону не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта, при условии, что расхождение между фактической и Договорной площадью Объекта составляет не более 5 % от Договорной площади Объекта. Перерасчет стоимости Объекта в указанных случаях осуществляется по правилам, установленным в п. 3.6 Договора.

#### **14. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

14.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров обязателен. Срок рассмотрения претензии 30 (Тридцать) календарных дней с момента её получения.

14.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подведомственности, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

#### **15. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

15.1. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

15.2. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости», и иными положениями действующего законодательства Российской Федерации.

15.3. После передачи Застройщиком Объекта по акту приема-передачи (составления одностороннего акта) Участнику долевого строительства все расходы по жилищно-коммунальным услугам на Объект и риск его случайного повреждения (гибели) несет Участник долевого строительства.

15.4. Оплата необходимых сборов и платежей, взимаемых при регистрации настоящего Договора, при оформлении права собственности и получении технического и кадастрового паспортов, производится за счет Участника долевого строительства.

## 16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

16.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

16.2. Уступка прав требований Участником долевого строительства по Договору допускается только с согласия Застройщика после полной оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским законодательством РФ и возможна с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

16.3. Настоящий Договор составлен в 3-х (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

16.4. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

16.4.1. Приложение № 1. Стандартная отделка квартиры на 1 (Одном) листе.

16.4.2. Приложение № 2. Экспликация помещения на 1 (Одном) листе.

## 17. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**Застройщик:**

ООО «\_\_\_\_\_»

**Участник долевого строительства:**

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

**Стандартная отделка квартиры**

<i>стены</i>	- штукатурка, без шпаклевки, или плиты пазогребневые без отделки (межсекционные стены дополнительно утепляются минераловатными плитами и зашиваются влагостойким гипсокартонном по металлическому каркасу), железобетонные элементы стен без штукатурки и шпаклевки
<i>перегородки</i>	- плиты пазогребневые без отделки; железобетонные колонны и диафрагмы без отделки
<i>потолки</i>	- железобетонная поверхность без шпаклевки (отделки);
<i>полы</i>	- подготовка пола (цементно-песчаная стяжка), без укладки чистого пола; в санузлах – гидроизоляция окрасочная, цементно-песчаная стяжка
<u>Столярные изделия:</u> <i>Окна</i>	- двухкамерный стеклопакет, металлопластиковые, с установкой подоконника;
<i>балкон или лоджия</i> <i>входная дверь</i> <i>межкомнатные двери и коробки</i>	- металлопластиковые, однокамерный стеклопакет; -металлическая с установленным замком; - не устанавливаются.
<u>Инженерное оборудование квартиры:</u> <i>холодное и горячее водоснабжение,</i> <i>канализация</i>	- точка подключения от стояков, узел учета согласно проекту; установка измерительных приборов <b>без установки:</b> ванны, раковины, унитаза, смесителей, полотенцесушителей;
<i>энергоснабжение</i>	-выполняется разводка электропроводки к проектным потребителям без установки электроплиты, розеток, выключателей;
<i>отопление</i>	-разводка трубопроводов и отопительные приборы с регуляторами температуры – в соответствие с проектом;
<i>слаботочные устройства</i>	- прокладка гофротруб для разводки телевизионного и телефонного кабеля в Квартиру

**Застройщик:**  
ООО «\_\_\_\_\_»

**Участник долевого строительства:**

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

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

**Приложение № 2**  
**к Договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве**  
**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.**

**Экспликации помещений**

**Застройщик:**  
ООО «\_\_\_\_\_»

**Участник долевого строительства:**

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

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