

Договор № _____
участия в долевом строительстве

Город Ижевск Удмуртской Республики

«_____» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Калинка Премьер», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Кузнецова Ивана Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ФИО _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые - «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект «Многоквартирный жилой дом по пр. Орджоникидзе 1, в г Ижевске», расположенный по адресу: УР, г. Ижевск, проезд Орджоникидзе (именуемый в дальнейшем - «Объект недвижимости») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта недвижимости передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Строительство Многоквартирного дома ведется Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером 18:26:050942:718 по строительному адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, пр. Орджоникидзе, Первомайский район, принадлежащем Застройщику праве собственности по договору купли -продажи № 01 от 06.08.2020 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.08.2020 г. сделана запись регистрации № 18:26:050942:718-18/072/2020-7, № 18:26:050942:619-18/072/2020-4; № 18:26:050942:53-18/072/2020-4; № 18:26:050918:2766-18/072/2020-4, на основании разрешения на строительство № 18-RU18303000-22-2020 от 02.07.2020г., положительного заключения строительной экспертизы № 18-2-1-2-022817-2020 от 05.06.2020г., 18-2-1-2-026246-2020 от 22.06.2020г.

1.3. Почтовый адрес многоквартирного дома в процессе исполнения настоящего Договора может уточняться по решению органов местного самоуправления.

1.4. Объектом долевого строительства является жилое помещение, строительный номер помещения _____, планируемая общая площадь (площадь) _____ кв.м., расположенное на _____ этаже многоквартирного дома.

1.5. Планируемая общая площадь Объекта долевого строительства составляет _____ кв. м. Точная площадь будет определена после окончания строительства учреждением технической инвентаризации (уточненная площадь). Участнику долевого строительства будет передан Объект долевого строительства согласно Приложения № 1 к настоящему Договору. Основные характеристики (определение) Объекта долевого строительства, его место расположение на этаже и иные сведения определены сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.6. Застройщик выполнил все предусмотренные действующим законодательством обязанности по отводу земельного участка под строительство, опубликовал проектную декларацию и получил разрешение на строительство, передал в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии документы, необходимые для регистрации Договора участия в долевом строительстве.

1.7. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства получил полную информацию о проекте строительства и о Застройщике (информация, содержащаяся в проектной декларации, проектной документации, плане создаваемого Объекта недвижимости, Объекта долевого строительства, разрешении на строительство, правоустанавливающих документах на земельный участок, учредительных документах Застройщика и др.). Участнику долевого строительства понятно содержание данных документов. По письменному заявлению Участника Застройщик обязан предоставить документацию в порядке и форме, установленных частью 2 статьи 20 и частью 2 статьи 21 Федерального Закона 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». Условия настоящего Договора соответствуют информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения Договора.

1.8. Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию не позднее II квартала 2022 года.

1.9. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

1.10. При недостатке вложенных денежных средств на строительство, расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по

окончании строительства Объекта недвижимости, в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора, и взаиморасчетов между Сторонами и передачи Объекта долевого строительства Участнику, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства, которые возврату не подлежат.

1.11. Застройщик оставляет за собой право без согласования с Участником долевого строительства на изменение проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства (без изменений индивидуально определенных характеристик Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора), в том числе существенного изменения размера Объекта недвижимости, а также на изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта недвижимости, вводить очередность (устанавливать этапы) строительства с условием обеспечения соблюдения сроков строительства и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

1.12. Участник долевого строительства осведомлен о праве Застройщика на изменение проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства (без изменений индивидуально определенных характеристик Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора), в том числе корректирования размера Объекта недвижимости, а также корректировка назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта недвижимости и согласен на такие изменения в проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости.

1.13. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик. С даты подписания Сторонами Акта приема-передачи либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта согласно п. 3.9. настоящего Договора 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 Участнику долевого строительства.

2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Стоимость Объекта долевого строительства рассчитывается исходя из стоимости 1 кв. м - _____ и составляет _____ НДС не облагается в связи с применением п. 3 ст. 149 НК РФ. Стоимость является окончательной и может измениться лишь в случаях, указанных в п.п. 2.2, 2.3, 2.14 настоящего Договора.

2.2. Если общая площадь помещений Объекта долевого строительства будет более, чем на 5% меньше площади, определенной п.1.5 настоящего Договора, то Застройщик на основании соглашения об уточнении площади объекта долевого строительства и/или акта взаиморасчетов с Участником долевого строительства выплачивает ему, путем осуществления соразмерного снижения цены настоящего Договора, сумму за всю недополученную площадь свыше вышеуказанных 5%, исходя из стоимости квадратного метра площади, указанной в п.2.1 настоящего Договора. При этом учитываются данные о площади всех помещений Объекта долевого строительства, полученные по результатам его технической инвентаризации: общая площадь квартиры, указанная в техническом паспорте плюс площадь лоджий с коэффициентом 0,5, балконов с коэффициентом 0,3, холодных кладовых с коэффициентом 1,0. Стороны определили, что не является основанием для заключения Сторонами соглашения об изменении стоимости Объекта долевого строительства случаи, когда разница в размерах площадей связана с разными методами учета площадей балкона/лоджии/террасы.

2.3. Если общая площадь помещений Объекта долевого строительства будет на 5% больше площади, определенной п.1.5 настоящего Договора, то Участник долевого строительства на основании соглашения об уточнении площади объекта долевого строительства и/или акта взаиморасчетов с Застройщиком доплачивает ему за всю дополнительно полученную площадь, исходя из стоимости квадратного метра площади, указанной в п. 2.1 настоящего Договора. При этом учитываются данные о площади всех помещений Объекта долевого строительства, полученные по результатам его технической инвентаризации: общая площадь квартиры, указанная в техническом паспорте плюс площадь лоджий с коэффициентом 0,5, балконов с коэффициентом 0,3, холодных кладовых с коэффициентом 1,0.

2.4. Стороны признают, что поскольку дом – сложный объект капитального строительства, то разница между уточненной площадью и планируемой общей площадью, установленной в п. 1.5 настоящего Договора, в пределах 5% (включительно), рассчитанная от планируемой площади Объекта долевого строительства, установленной п.1.5. настоящего Договора, является допустимой и в данных случаях, основания для пересчета стоимости Объекта долевого строительства отсутствуют. Изменение общей площади Объекта долевого строительства после уточнения, в пределах 5% от площади, указанной в п. 1.5. настоящего Договора, не является основанием для расторжения настоящего Договора.

2.5. Участник долевого строительства вносит (уплачивает) цену Договора в размерах, порядке и сроки,

указанные в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.6. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

2.7. Участник долевого строительства обязан уплатить цену Договора в полном объеме до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены настоящим Договором, на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу. Условия условного депонирования указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору. Депонентом будет являться Участник долевого строительства. Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - ПАО «Сбербанк России».

2.8. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства на счет эскроу, Застройщик или Участник долевого строительства вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

- сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

или

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

2.9. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 ФЗ 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».

2.10. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанный в п. 1.8. настоящего Договора.

2.11. Застройщик обязуется информировать Уполномоченный банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

2.12. Систематическое нарушение 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 двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.13. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

2.14. Цена договора может быть изменена в следующих случаях:

2.14.1. Участник долевого строительства заявил в письменной форме об изменении перечня отделочных работ, установке дополнительного инженерно-технологического оборудования и Застройщик дал свое согласие. Такое заявление Участник имеет право сделать не позднее, чем за 3 (три) календарных месяца до даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию, установленный п. 1.8. настоящего Договора

2.14.2. Участник долевого строительства заявил в письменной форме об осуществлении перепланировки Объекта долевого строительства и Застройщик дал свое согласие. Такое заявление Участник имеет право сделать не позднее, чем за 9 (девять) календарных месяцев до даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию, установленный п. 1.8. настоящего Договора

2.15. В случае, установленном п. 2.14. Застройщик составляет смету работ и направляет её Участнику долевого строительства. После утверждения сметы обоими Сторонами, Стороны подписывают Дополнительное соглашение к настоящему Договору с указанием срока осуществления работ и новой цены Договора.

2.16. Цена Договора определена Сторонами как сумма в возмещение всех затрат Застройщика,

необходимых для осуществления строительства Объекта долевого строительства в составе Объекта недвижимости, в том числе, но не исключительно: коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, пропорционально доле участия Участника, а также затрат на отделку Объекта недвижимости и установку дополнительного оборудования, и иных расходов Застройщика, связанных с исполнением настоящего Договора.

3. Передача объекта долевого строительства

3.1. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение 4 месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, но не ранее исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора.

3.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в соответствии с п. 2 ст. 6 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».

3.3. В случае если строительство (создание) Объекта недвижимости 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 об изменении настоящего Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.4. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

3.5. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного настоящим Договором срока.

3.6. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с планируемыми сроками, порядком ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а также о порядке соответствующих уведомлений, сообщений и обязуется обеспечить получение корреспонденции самостоятельно либо через своего уполномоченного представителя.

3.7. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.8. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 4.1 настоящего Договора, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 4.2 настоящего Договора.

3.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 3.8 настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться в случаях, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства либо

оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. В указанных случаях, односторонний акт и прилагаемые к нему документы, в том числе, но не исключительно, инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с уведомлением и описью вложенной корреспонденции.

3.10. Под уклонением Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Стороны понимают несвоевременное исполнение Участником долевого строительства обязательства по оплате стоимости Объекта долевого строительства по настоящему Договору, неполучение и(или) отказ от получения Участником долевого строительства почтовых отправлений, направленных Застройщиком согласно п. 3.6. настоящего Договора, неявка на приемку Объекта долевого строительства Участника долевого строительства или лиц, не имеющих соответствующей доверенности от Участника долевого строительства, иные действия, свидетельствующие о неисполнении Участником долевого строительства обязанности по приемке Объекта долевого строительства.

3.11. Участник долевого строительства не позднее 10 календарных дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства (получения Участником долевого строительства одностороннего акта приема-передачи) обязуется заключить договор с Управляющей организацией (с которой Застройщиком заключен договор управления Объектом недвижимости в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации), осуществляющей техническое и коммунальное обслуживание Объекта недвижимости и нести расходы пропорционально окончательной фактической площади Объекта долевого строительства по содержанию общего имущества Объекта недвижимости, включая придомовую территорию (в том числе объекты благоустройства) и оплате коммунальных услуг, услуг по охране общего имущества Объекта недвижимости со дня приема Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приему Объекта долевого строительства в установленный Договором срок и Застройщик понес указанные в настоящем пункте Договора расходы и/или их часть, Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно окончательной фактической площади Объекта долевого строительства, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика. Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из фактических расходов на содержание и охрану общего имущества Объекта недвижимости и показаний общедомовых/индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных услуг (отопление (в течение отопительного сезона), холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).

Настоящее условие не ограничивает права собственников (будущих собственников) помещений в Объекте недвижимости, в том числе Участника долевого строительства, на выбор (изменение) способа управления Объектом недвижимости и/или заключения договора управления Объектом недвижимости с любой другой управляющей организацией в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Плата за содержание общего имущества Объекта недвижимости и предоставляемые коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства ежемесячно на основании выставяемых Участнику долевого строительства платежных документов.

4. Гарантии

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

4.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в п. 4.1 настоящего Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают ее непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

4.2.1. Безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.2.2. Соразмерного уменьшения цены Договора.

4.2.3. Возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства

разумный срок, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка России, действовавшей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

4.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, устанавливается 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийные сроки в отношении иных элементов объекта капитального строительства, устанавливаются Приложением № 3 к настоящему Договору.

4.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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 Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства 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.

4.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, 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 объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства 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.

4.9. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 4.6 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства, приобретающему Объект долевого строительства для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере 1 (одного) процента от стоимости Объекта долевого строительства. Если недостаток (дефект) жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как 1 (один) процент от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

4.10. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Государственная регистрация

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Расходы по регистрации настоящего Договора, уступки прав и обязанностей Участника долевого строительства по настоящему Договору иному лицу, несут Застройщик и Участник долевого строительства в размере, который является дифференцированным в соответствии с законодательством РФ. Участник долевого строительства самостоятельно, за свой счет, осуществляет государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

5.3. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств такого Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

6. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом 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» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Уплата штрафов (пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

6.4. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 6.3 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

6.5. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

6.6. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 6.3 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

6.7. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 6.3 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

6.8. В случае если Участник долевого строительства не заключит договор эскроу на условиях, указанных в п. 2.7. Договора и Приложения № 2 к настоящему Договору, а также не выполнит все иные необходимые действия по исполнению обязанности по внесению денежных средств на счет эскроу, согласно Приложения № 2, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора, то Застройщик, в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке предусмотренном Федеральным Законом 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».

По исполнению обязательств по расторжению настоящего Договора, Застройщик вправе заключить

Договор участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с любым третьим лицом.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

7.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8. Срок действия Договора.

Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех взятых на себя обязательств.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.4. Условия настоящего Договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем подписания письменного соглашения.

8.5. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

8.5.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого Объекта на два месяца.

8.5.2. Неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 4.2 настоящего Договора.

8.5.3. Существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

8.5.4. В иных установленных федеральным законом или договором случаях.

8.6. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

8.6.1. Прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

8.6.2. В иных установленных федеральным законом или договором случаях.

8.7. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.5. настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора или в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.6. настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

8.8. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п. 2.7 настоящего Договора и/или Приложения № 2 к настоящему Договору, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном п. 3.6 настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

8.9. 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.

8.10. В случае отказа от исполнения настоящего Договора, расторжения настоящего Договора, а также при прочих обстоятельствах, при условии, что такой отказ от настоящего Договора либо расторжение настоящего Договора произошло по вине Участника долевого строительства (неисполнение/ ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору) последний обязан возместить Застройщику расходы, связанные с исполнением настоящего Договора (в том числе, но не исключительно, расходы связанные с оплатой государственной пошлины за регистрацию Договора, прочие расходы понесенные с целью заключения настоящего Договора), в сумме равной фактически понесенным расходам Застройщика, но не менее 3 (трех) процентов от стоимости Объекта долевого строительства.

8.11. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу, на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете Депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника долевого строительства об их выдаче, либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9. Заключительные положения

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.2. Стороны обязуются письменно извещать друг друга о смене реквизитов, адресов и иных существенных изменениях в течение 5-ти рабочих дней с даты таких изменений.

9.3. Участник долевого строительства, подписав настоящий Договор, дает согласие Застройщику на совершение в период строительства Объекта недвижимости, следующих действий:

9.3.1. На образование, постановку на государственный кадастровый учет земельного участка, занятого строящимся Объектом недвижимости, учет изменений земельного участка, занятого строящимся Объектом недвижимости, и их регистрацию (раздел, выдел, объединение, перераспределение), регистрацию права третьих лиц ограниченного пользования земельным участком и (или) его частью (сервитута), заключение договора аренды (субаренды), дополнительных соглашений к договору аренды, договора уступки права аренды частично или полностью, отказа от права аренды полностью или частично, на заключение Застройщиком договора купли-продажи указанного земельного участка, в том числе на ипотеку в силу закона в пользу продавца, в отношении сформированного земельного участка (или его части), в случае оплаты цены вышеуказанного договора купли-продажи с отсрочкой и (или) рассрочкой платежа, в целях приобретения его в собственность, в целях дальнейшего формирования и передачи в общедолевою собственность собственникам (Участникам долевого строительства) земельного участка, на котором расположен данный Объект недвижимости с элементами озеленения и благоустройства, и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Объекта недвижимости;

9.3.2. Передачу Застройщиком в залог юридическому лицу, осуществляющему кредитование (финансирование) в целях строительства Объекта недвижимости, права собственности (аренды, субаренды) на земельный участок, занятый строящимся Объектом недвижимости, строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости и (или) иной объект недвижимости, объект незавершенного строительства; при этом возникший на основании договора с банком залог права собственности (аренды, субаренды) на земельный участок прекращается с момента передачи всех объектов долевого строительства в Объекте недвижимости, построенного на данном земельном участке, Участникам долевого строительства;

9.3.3. Установление разрешенного использования земельных участков согласно Карте градостроительного зонирования, г. Ижевска (Генеральному плану города Ижевска, правилам землепользования и застройки г. Ижевска, утв. Решением Городской Думы г. Ижевска, проекта планировки территории, градостроительного плана земельного участка);

9.3.4. Хранение и обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также иной информации личного характера, предоставленной в связи с настоящим Договором. Данное согласие действует с момента подписания, настоящего Договора и в течение 5 (Пяти) лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приёма-передачи.

9.3.5. Замену Застройщика (передача прав и обязанностей Застройщика по Договору долевого строительства иному Застройщику) по договору уступки прав и обязанностей.

9.4. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Наш.Дом.РФ.

9.5. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один - для Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии.

9.6. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.

9.7. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.8. Приложения:

Приложение №1: «Основные характеристики»

Приложение № 2: «Цена договора, сроки ее уплаты»

Приложение № 3: «Гарантийные обязательства Застройщика в отношении объекта долевого строительства»

Приложение № 4: «Согласие на обработку, хранение персональных данных».

10. Реквизиты и подписи Сторон

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик

«Калинка Премьер»

Адрес местонахождения: 426008, Удмуртская
Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 268,
литер «В», офис 38

ИНН 1831181502 КПП 183101001

ОГРН 1161832075602

р/с 40702810568000013341

в Удмуртском отделении №8618

ПАО «Сбербанк России» г. Ижевск

БИК 049401601 к/с 30101810400000000601

Участник долевого строительства ФИО

Фактический адрес:

ИНН

паспорт

выдан

СНИЛС

Телефон

Генеральный директор

_____ И.Ю. Кузнецов

Договор оформил: