

## Договор участия в долевом строительстве № П4-000/000

Удмуртская Республика,  
город Ижевск

\_\_\_\_\_ две тысячи двадцать первого года.

**Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "Капитал"** (ИНН 1831194773, ОГРН 1191832013119), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Калинина Владислава Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Граждан \_\_\_\_\_ Российской Федерации ФИО**, {число, месяц прописью, год} года рождения, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, 00.00.0000г., ИНН \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Участник», с другой стороны, (совместно именуемые - Стороны), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора. Общие положения.

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее - Договор) Застройщик в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц обязуется построить «Многоквартирный жилой дом по улице Бабушкина в Первомайском районе города Ижевска №3» (далее – «Многоквартирный дом») в соответствии с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику в собственность входящий в состав Многоквартирного дома Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.4. Договора, а также долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, в том числе указанное в проектной декларации, а Участник обязуется в порядке и на условиях предусмотренных Договором уплатить обусловленную Договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома принять Объект долевого строительства и долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

**Передача Объекта долевого строительства осуществляется участникам в следующих долях:**

1.2. При подписании Договора Участник надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, касающимися строительства Многоквартирного дома, в том числе проектной декларацией, проектом планировки Объекта долевого строительства (Приложение №1), разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок и проектной документацией на строительство Многоквартирного дома. Участнику понятно содержание указанных документов. Проектная декларация и иная информация по Многоквартирному дому размещены на Интернет-сайте Застройщика.

1.3. Многоквартирный дом обладает следующими характеристиками: Вид – многоквартирный дом. Назначение – жилое. Количество этажей – 18. Общая

\_\_\_\_\_ Застройщик

\_\_\_\_\_ Участник

площадь дома – 12 669,8 кв.м. Материал наружных стен и каркаса – Монолитный железобетонный каркас и трехслойные стены с лицевым кирпичным слоем. Материал перекрытий – монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – В. Класс сейсмостойкости – объект расположен на сейсмоустойчивой территории.

1.4. Объектом долевого строительства (также именуемым Объект в тексте настоящего договора) по Договору является структурно обособленное жилое помещение в Многоквартирном доме, имеющее следующие характеристики:

Этаж	
№ квартиры	
Условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией	
Количество комнат	
Общая площадь, кв.м. (без коэффициентов)	
Общая приведённая площадь, кв.м. (с коэф-том лоджий 0,5)	
Общая площадь (с коэф-том лоджий 1), кв.м.	

где **«Жилая площадь»** - сумма площадей жилых комнат Объекта долевого строительства без вспомогательных помещений.

**«Общая площадь»** - сумма площадей помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий/балконов.

**«Общая приведённая площадь»** - Общая площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, балконов - 0,3, определяемая по внутренним поверхностям наружных стен Многоквартирного дома и межквартирных стен. Площадь коммуникационных шахт и стояков систем жизнеобеспечения, предусмотренных проектной документацией, в Общую приведённую площадь Объекта долевого строительства не входят.

**«Фактическая площадь»** - площадь Объекта долевого строительства, установленная по результатам обмера, проведённого органом, осуществляющим технический учёт жилищного фонда, указанная в кадастровом паспорте Объекта долевого строительства.

1.5. Номер Квартиры, а также показатели площадей в настоящем Договоре указаны согласно Плану (Приложение №1 к настоящему договору), являются условными и подлежат уточнению после проведения инвентаризации органом, осуществляющим технический учёт жилищного фонда, а также выдачи соответствующего технического паспорта на Многоквартирный Дом.

1.6. Цена договора, согласованная сторонами в пункте 3.1. настоящего договора подлежит изменению, в случае отклонения Фактической площади объекта долевого строительства более, чем **1** кв.м. в большую или меньшую сторону по данным технической инвентаризации от Общей площади, указанной в пункте 1.4. настоящего договора. В этом случае стороны договора уточняют цену настоящего договора, исходя из стоимости одного квадратного метра объекта долевого строительства на дату подписания договора и Фактической общей площади

Квартиры. В случае превышения Фактической площади квартиры над Общей площадью, указанной в пункте 1.4. настоящего договора, Участник долевого строительства вносит дополнительно денежные средства на расчетный счет Застройщика до подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры. В случае превышения Общей площади указанной в пункте 1.4. настоящего договора над Фактической площадью Квартиры, Застройщик производит возврат Участнику долевого строительства денежных средств в течение 10 (Десяти) дней с момента получения от Участника долевого строительства реквизитов для перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства.

Стороны признают, что после завершения строительства Многоквартирного дома Фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от Общей площади Объекта долевого строительства как в большую, так и в меньшую сторону. Стороны пришли к соглашению, что такое отклонение не будет являться ухудшением качества объекта долевого строительства, если оно не превышает 5% от общей площади Квартиры.

1.7. Характеристика отделки Объекта долевого строительства:

– **предчистовая** отделка в соответствии с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома (Приложение №2 к настоящему Договору).

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

1.9. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельных участках с кадастровыми номерами 18:26:050060:447. Участник даёт согласие Застройщику на изменение характеристик земельных участков, указанных в настоящем пункте Договора, и/или образование из указанных земельных участков другого земельного участка или нескольких земельных участков, а также на использование земельного участка в период строительства в любых целях, не запрещённых действующим законодательством.

Застройщик самостоятельно, от своего имени и за свой счет выполняет такие действия, вносит сведения о них в Единый государственный реестр недвижимости. В случае раздела, объединения, перераспределения или выдела земельного участка, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела земельного участка и границы вновь образуемых земельных участков выполняются на усмотрение Застройщика, считаются согласованными Участником. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и/или любого из вышеуказанных действий, не требуется получение отдельного согласия Участника.

1.10. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору обеспечивается залогом права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, а также обязательными отчислениями в государственный компенсационный фонд, уплата которых будет исполнена в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## 2. Права и обязанности Сторон.

### **Застройщик обязан:**

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

2.1.2. Обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в срок не позднее III квартала 2023 г., постановку Объекта долевого строительства на кадастровый учет.

2.1.3. Обеспечить передачу Объекта и доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома Участнику в срок не позднее 28 февраля 2024 года. При условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и оплату Участником пеней и штрафов по Договору (при наличии основания для их начисления). Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома направляет Участнику уведомление о готовности Застройщика (далее – Уведомление о готовности) к осуществлению передачи Объекта долевого строительства Участнику при условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и оплату Участником пеней и штрафов по Договору (при наличии основания для их начисления), доплату денежных средств, предусмотренную п. 1.6. настоящего Договора, после чего передает Объект и долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома Участнику по Передаточному акту.

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

### **2.2. Застройщик вправе:**

2.2.1. Вносить в Многоквартирный дом или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, в том числе связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования, осуществлять замену строительных материалов конструкций, оборудования без уведомления Участника при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Стороны пришли к соглашению о том, что путём подписания настоящего Договора, Участник дал своё согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом Договора.

2.2.2. Передать Объект долевого строительства Участнику ранее 30 сентября 2023 года при условии наличия Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств (в том числе по уплате пеней и штрафов, если они были начислены), предусмотренных настоящим Договором и(или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком. При этом Застройщик освобождается как от ответственности за не передачу Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, так и от штрафных санкций.

### **2.3. Участник вправе:**

2.3.1. Требовать от Застройщика надлежащего исполнения всех условий Договора.

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

2.3.3. Дольщик с письменного согласия Застройщика вправе переуступить свои права по настоящему договору третьему лицу только после полной оплаты стоимости строительства объекта долевого строительства или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, а также с согласия БАНКА \_\_\_\_\_, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Дольщиком. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору. В этом случае обязанность исполнения обязательства первоначального Дольщика переходит к новому дольщику. Уступка прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта. Дольщик возмещает Застройщику все расходы Застройщика, связанные с уступкой прав требований по настоящему договору. В случае, если Участник не исполнил свою обязанность по предоставлению копии договора об уступке, Застройщик имеет право исполнить настоящий договор в адрес первого Участника долевого строительства, в том числе при условии получения от Застройщика предварительного согласия на уступку прав.

### **2.4. Участник обязан:**

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

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

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта и/или за причинённые Участнику убытки при условии направления Уведомления (п. 2.1.3. Договора) в установленный срок по указанному в договоре адресу.

2.4.3. После получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, принять Квартиру в сроки, установленные настоящим договором и действующим законодательством РФ.

При необоснованном уклонении или отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с положениями действующего законодательства РФ. Со дня составления Застройщиком одностороннего акта Объект долевого строительства считается переданным Участнику и ответственность за его эксплуатацию, включая расходы на оплату коммунальных услуг, услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, охрану и риск случайной гибели Объекта долевого строительства, возлагается на Участника в полном объеме.

Передача Участнику Объекта долевого строительства означает одновременную передачу Участнику доли в праве собственности на общее

имущество Многоквартирного дома, в том числе указанное в проектной декларации, в соответствии с проектной документацией.

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

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

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

2.4.7. Отсутствие государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения последнего от уплаты расходов по техническому обслуживанию Объекта долевого строительства, прилегающей территории, и коммунальных услуг.

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

### 3. Цена Договора. Порядок расчетов.

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником (далее - Цена Договора), составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), НДС не облагается.

Под Ценой Договора понимается сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство(создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Цена настоящего договора в полном размере оплачивается Дольщиком до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застройщик (далее также – Бенефициар) и Дольщик (далее также – Депонент) предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту:

\_\_\_\_\_

- депонируемая сумма, порядок ее формирования и срок внесения

\_\_\_\_\_.

- срок условного депонирования \_\_\_\_\_ (указывается в формате «дд.мм.гггг» или «дд месяц гггг». единый для всех дольщиков. Срок должен быть равен сроку ввода объекта в эксплуатацию по проектной декларации (последняя дата квартала) + 6 мес.).

- реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу \_\_\_\_\_ (в пользу Депонента \_\_\_\_\_, в пользу Бенефициара).

- эскроу-агент – Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), адрес местонахождения \_\_\_\_\_, адрес электронной почты \_\_\_\_\_, номер телефона \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Дольщика, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте [www.open.ru](http://www.open.ru) в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Все расходы, связанные с открытием и обслуживанием указанного счета эскроу Участник долевого строительства несет за свой счет.

Оплата цены договора, производится Дольщиком с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

1) денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** оплачивается Дольщиком за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике;

2) денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных Дольщику

\_\_\_\_\_ в течение 3 (трех) рабочих дней с фактической даты получения кредита, но не позднее \_\_\_\_\_.

3.3. Настоящим Застройщик уполномочивает Дольщика на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Дольщиком и ПАО Банк «ФК Открытие».

Застройщик также обязуется не позднее \_\_\_\_\_ предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

3.4. Дольщик обязуется не позднее \_\_\_\_\_ предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу. Предоставление Дольщиком вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Дольщика на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

3.5. Настоящим Застройщик и Дольщик подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

3.6. В целях соблюдения норм Федерального Закона Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в счет оплаты Договора ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от

Застройщика соответствующего требования. В случае оплаты Цены Договора (внесения денежных средств) Участником до даты государственной регистрации настоящего Договора и наступлении в связи с этим неблагоприятных последствий для Застройщика, последний вправе требовать от Участника возмещения причинённых этим убытков Застройщику, в том числе, в случае уплаты Застройщиком штрафа, установленного ч.1 ст.14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

3.8. При расхождении фактической общей площади (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения), определяемой по результатам обмеров органа технической инвентаризации (общая площадь, указанная в документах технической инвентаризации плюс площадь лоджий, балконов, подсчитываемых Сторонами со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3; для террас – 0,3; для веранд 0,1) с Приведенной площадью, определенной в п. 1.4 настоящего Договора, Стороны производят перерасчет цены договора пропорционально изменению площади, исходя из стоимости одного квадратного метра Приведенной площади. Выплата суммы денежных средств, подлежащей доплате (возврату) по результатам перерасчета осуществляется в десятидневный срок с момента предъявления соответствующего письменного требования путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в письменном требовании.

### **3. Ответственность сторон.**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств, или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки (штрафы, пени). В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных п. 3.1 - 3.2. Договора, с Участника долевого строительства по письменному требованию Застройщика могут быть взысканы пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Если действующим законодательством на момент возникновения обязанности по уплате неустойки предусмотрен более высокий размер неустойки, чем указанный в настоящем пункте договора, с Участника долевого строительства может быть взыскана неустойка в размере, установленном действующим законодательством на момент взыскания неустойки, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.



В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, с Застройщика по письменному требованию Участника долевого строительства подлежит взысканию неустойка в соответствии с частью 2 статьи 6 Закона. Если действующим законодательством на момент возникновения обязанности по уплате неустойки предусмотрен более низкий размер неустойки, чем указанный в настоящем пункте договора, с Застройщика взыскивается неустойка в размере, установленном действующим законодательством на момент взыскания неустойки.

3.2. В случае, когда одна из Сторон Договора уклоняется от выполнения обязательств по Договору, стороны будут пытаться разрешать возникшие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров любая из сторон вправе обратиться в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности установленными требованиями действующего законодательства РФ.

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

4.4. При расторжении настоящего договора по соглашению сторон, при расторжении договора по инициативе Участника при отсутствии вины Застройщика, а также при расторжении договора по инициативе Застройщика, вследствие ненадлежащего исполнения обязательств Участником, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 5 000,00 (Пять тысяч рублей), а также возместить Застройщику убытки, в т.ч. сумму уплаченной Застройщиком госпошлины за регистрацию настоящего договора в Управлении Росреестра по УР. Подписанием настоящего договора, Участник долевого строительства предоставляет согласие Застройщику удержать сумму штрафа в размере 5 000,00 рублей и убытков (сумму уплаченной Застройщиком госпошлины за регистрацию настоящего договора в Управлении Росреестра по УР) из денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору.

#### **4. Гарантия качества.**

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

4.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с одним из участников долевого строительства Многоквартирного дома.

5.3. Застройщик не несёт 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, проведённого самим участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами,
- 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.

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

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

5.6. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и/или указанных в пункте 5.1 Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в течение 45 (Сорока пяти) рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного требования. Стороны пришли к соглашению о том, что положения подпунктов 2, 3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не применяются.

5.7. В рамках настоящего Договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта недвижимости и нарушением

требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте долевого строительства (без ухудшения качественных характеристик) при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

## **6. Прочие условия.**

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

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

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

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

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

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

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

6.6. Договор составлен в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один – для Застройщика, один – для Участника, один – для Банка один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

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

Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства в настоящем Договоре/либо лицо, действующее от его имени, подтверждает согласие на передачу персональных данных Участника долевого строительства или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Участника, управляющей организации, с которой у Застройщика будет заключен договор на управление Многоквартирным домом на основании ст. 161 Жилищного кодекса РФ, и обработку персональных данных указанными лицами. Участник соглашается с тем, что обработка его персональных данных Застройщиком и управляющей организацией Многоквартирного дома, необходима для реализации целей, связанных с исполнением настоящего Договора и эксплуатацией Многоквартирного дома.

Подписывая настоящий договор, Участник дает согласие Застройщику на отправку мне смс и электронных сообщений на указанный мной мобильный телефон и электронный адрес. Что подразумевает под собой информирование о поступлении новых товаров и услуг, оповещение о проводимых акциях, мероприятиях, скидках, а так же для осуществления заочных опросов с целью изучения мнения о товарах и услугах Застройщика.

Согласие на обработку персональных данных для Застройщика действует до передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема – передачи, для Страховщика – в течение двух лет по истечении предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику 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.

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

## **7. Реквизиты и подписи Сторон**

**Застройщик**  
**ООО «СЗ «Капитал»**

**Участник:**

ИНН/КПП 1831194773/183101001

ОГРН 1191832013119

426008, Россия, Удмуртская  
республика,

Ижевск, ул.М.Горького, 152, офис 1

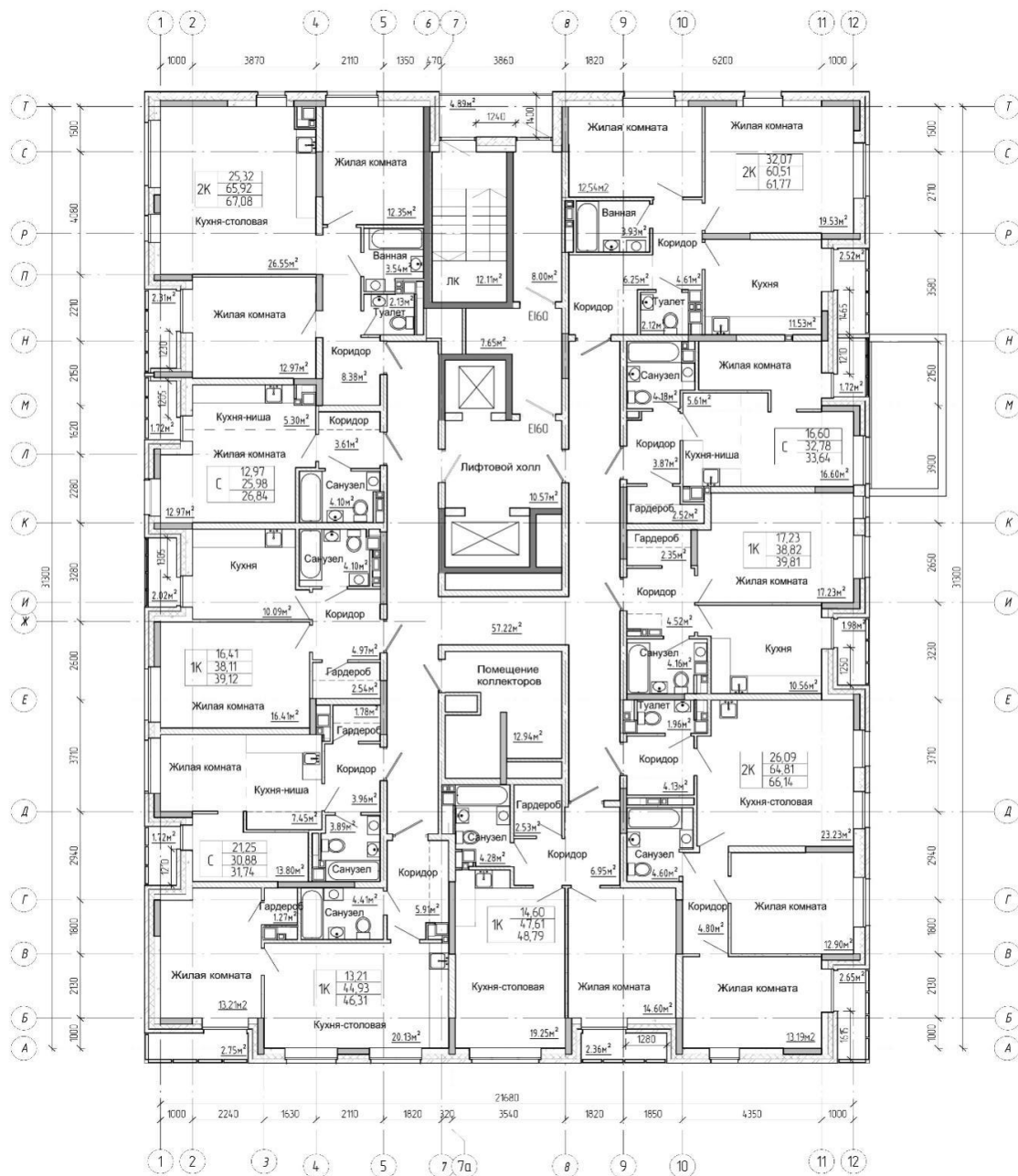
Р/с 40702810968000021959

Наименование Банка УДМУРТСКОЕ  
ОТДЕЛЕНИЕ №8618 ПАО СБЕРБАНК  
БИК 049401601

Корр. счет 30101810400000000601

Генеральный директор Калинин  
Владислав Владимирович, на  
основании Устава

**Приложение №1**  
к Договору участия в долевом строительстве  
№П4-000/000 от 20 года  
**План типового этажа 1-9**



Этаж	№ квартиры	Тип квартиры	Площадь, кв.м.		
			приведённая	жилая	общая

Застройщик

Участник


### **Выписка**

из ведомости внутренней отделки жилых помещений по объекту «Многоквартирный жилой дом по улице Бабушкина в Первомайском районе города Ижевска №2»

для квартир с предчистовой отделкой.

#### **1. Ванные комнаты, СУ**

Пол - цементно-песчаная стяжка;  
Потолки – монолитная плита;  
Унитаз компакт.  
Водомерные счетчики.

#### **2. Жилые помещения**

Пол - цементно-песчаная стяжка;  
Потолки – монолитная плита;  
Окна и балконные двери – ПВХ, двухкамерный стеклопакет;

#### **3. Кухни**

Пол - цементно-песчаная стяжка;  
Потолки – монолитная плита;  
Окна и балконные двери – ПВХ, двухкамерный стеклопакет;

#### **4. Коридор**

Пол – цементно-песчаная стяжка,  
Потолки – монолитная плита;  
Входные двери квартир – металлические российского производства

#### **3. Балконы, лоджии**

Потолки – монолитная ж/б плита без отделки;  
Стены – без отделки;  
Полы – бетонные, без отделки;  
Остекление – алюминиевый профиль.

В состав отделки также включено:

Разводка электрики без установки оконечных приборов (розетки, выключатели);  
Стены межквартирные и межкомнатные из керамзитобетонных блоков – улучшенная штукатурка без шпаклевки; межкомнатные перегородки из пазогребневых плит – шпаклевка 1 слой;  
Отопление – горизонтальная разводка с установкой радиаторов стальных панельных, типа «PRADO»;  
Устройство скрытых сетей для подключения ХВС, ГВС;  
Окна и балконные двери – ПВХ, двухкамерный стеклопакет;  
Подоконные доски из ПВХ.