

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Ижевск

" ____ " _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Вектор» (адрес: 427000, Удмуртская Республика, Завьяловский район, село Завьялово, ул. Калинина, дом 33А, офис 8; ИНН 1841088936, ОГРН 1191832020654), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Кобякова Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый далее **«Дольщик»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

1.1.1. **Дом** – Многоквартирный жилой дом в составе следующего объекта: **«Многоквартирный жилой дом по ул. Чкалова, с. Завьялово, Завьяловский район УР»**, строительство которого ведет Застройщик на Земельных участках:

- категория земель: земли населенных пунктов,
- разрешенное использование: Среднеэтажная жилая застройка (2,5), ОД-К – комплексная общественно-деловая зона,
- общая площадь земельных участков: 5 288 +/-22,45 кв.м., 200 +/-4,95 кв.м.,
- адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Удмуртская Республика, Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Чкалова, 3,
- Кадастровый номер: 18:08:000000:8240, 18:08:078031:30,
- Межевание: Проведено, принадлежащих Застройщику на праве собственности, зарегистрированных Управлением Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике 03.12.2019г. за № 18:08:000000:8240-18/001/2019-3, № 18:08:078031:30-18/001/2019-6.

Дом обладает следующими основными характеристиками:

Вид:	многоквартирный дом ;
Назначение:	Жилое помещение;
Этажность (в том числе надземных этажей):	5
Общая площадь дома:	8 069,25 кв.м
Материал наружных стен:	Из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др)
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	В
Класс сейсмостойкости:	5 и менее баллов

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

№ квартиры (строит.)	Номер секции (подъезда)	Этаж	Количество жилых комнат в Квартире	Проектная площадь квартиры				Общая Приведенная площадь, (с учетом понижающих коэффициентов на лоджии с коэф. 0,5/балконы с коэф. 0,3) (кв.м.)	Высота потолка м
				Общая жилая площадь Квартиры (кв.м.)	Площадь балкона/ лоджии (кв. м.)	Общая проектная площадь Квартиры (указывается площадь квартиры без учета площади лоджий/балконов) (кв.м.)	Общая проектная площадь Квартиры (указывается площадь квартиры с учетом площади лоджий/балконов с коэффициентом равным 1, согласно проектной декларации) (кв.м.)		

Общая жилая площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма площадей всех жилых помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в помещении и/или владением помещением, без учета площади балконов, лоджий, террас.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади жилого помещения (квартиры) и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами (для лоджий-0,5, для балконов-0,3, для террас (холодных кладовых) -1,0).

Стороны признают, что после завершения строительства многоквартирного дома сумма фактических значений общей жилой площади Объекта долевого строительства (Квартиры) и площади лоджии (й) и (или) балкона (ов) (с понижающими коэффициентами), определяемых по результатам государственной технической инвентаризации, может отличаться от общей приведенной площади Объекта долевого строительства (Квартиры). Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства (Квартиры) и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства (Квартиры)).

Изменение фактической площади жилого помещения или площади не жилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, по сравнению с общей площадью может составлять не более 5 (Пяти) процентов от указанной площади.

Номер Помещения, а также показатели площадей в настоящем Договоре, указанные согласно Приложению №1 к настоящему договору, План объекта и расположение на этаже объекта долевого строительства, указанные согласно Приложению №2 к настоящему договору, являются условными и подлежат уточнению после проведения кадастровых работ, а также составления технического плана (паспорта) на Дом. При этом, отклонение фактических показателей площадей не является ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств по Договору. План (Приложение №2 к Договору) отражает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Помещения, а также местоположение объекта долевого строительства на этаже создаваемого Дома.

Дольщик уведомлен и согласен с тем, что на момент подписания Договора площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией и проектной декларацией до десятых после запятой. Проведение кадастровых работ по обмеру Объекта долевого строительства и Дома в целом будет осуществляться кадастровым инженером на основании документов, действующих на момент проведения обмеров, при этом площади на Объект долевого строительства и Дом в целом могут быть отражены как до сотых после запятой, так и до десятых после запятой. В случае если действующим законодательством на момент проведения обмеров будет предусмотрено указание площадей до сотых после запятой, при постановке на кадастровый учет и регистрации права собственности площадь Объекта долевого строительства и площадь Дома в целом будут указаны тоже до сотых после запятой.

1.1.3. **Застройщик** – юридическое лицо - **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Вектор»**, обладающее на праве собственности Земельным участком, привлекающее денежные средства Дольщиков для строительства Дома на указанном земельном участке на основании разрешения на строительство № 18-ru18303000-20-2020 от 25 июня 2020г., выданного Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Удмуртской Республики.

1.1.4. **Дольщик** – участник долевого строительства, лицо, осуществляющее уплату денежных средств Застройщику для строительства (создания) Дома в целях получения в будущем на праве собственности Объекта долевого строительства в Доме. В случае участия в договоре на стороне Дольщика нескольких лиц, каждое из таких лиц упоминается в преамбуле Договора, именуясь «Дольщик-і», где «і» является цифровым индексом, показывающим порядковый номер соответствующего дольщика. По тексту договора применяется термин «Дольщик», рассматривающий всех дольщиков как единую сторону договора - дольщики выступают по отношению к Застройщику солидарно, а по отношению друг к другу на основании имеющихся между ними соглашений. Размер долей, в праве общей собственности на квартиру определяется дольщиками самостоятельно и фиксируется в п. 3.1. Договора.

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. При заключении Договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- **Разрешением на строительство № 18-ru18303000-20-2020 от 25 июня 2020г., выданным Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Удмуртской Республики;**

- проектной декларацией, ознакомиться с которой можно на сайте <https://наш.дом.рф>.

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

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

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

2.5. Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства в целях строительства (создания) Многоквартирного дома является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции изменений и дополнений).

2.6. Проектная декларация Застройщика размещена для ознакомления – в информационно - телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>.

3. Предмет Договора

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

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

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

– сдать Дом в эксплуатацию не позднее 25 июня 2023 года;

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

4. Цена и порядок расчетов между Сторонами

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником по настоящему Договору (далее - Цена Договора), составляет _____, НДС не облагается.

Цена Договора выплачивается Участником за счет собственных средств.

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

4.2.1. Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

Депонент: _____

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Вектор»** (адрес: 427000, Удмуртская Республика, Завьяловский район, село Завьялово, ул. Калинина, дом 33А, офис 8; ИНН 1841088936, ОГРН 1191832020654).

Депонируемая сумма: _____

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

Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего Договора на

срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Бенефициар и Депонент адресуют Эскроу-агенту предложения (оферты) заключить договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве и настоящего Договора путем открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

Заклячая настоящий Договор Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях Договора участия в долевом строительстве и указанных Правил в случае открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

Бенефициар дает Депоненту поручение передать Эскроу-агенту от его имени Договор участия в долевом строительстве, как документ, содержащий оферту Бенефициара о заключении договора счета эскроу

Бенефициар извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу и о внесении на счет эскроу денежных средств в счет уплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром и Эскроу-агентом, не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия счета и/или даты поступления денежных средств на счет эскроу.

Основание перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Дома.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: р/с 40702810403000059826, к/с 30101810700000000803 в ГРКЦ ГУ Банка России по Нижегородской области, БИК 042202803 в Приволжский ф-л ПАО "Промсвязьбанк"г. Нижний Новгород.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон;
- расторжение договора участия в долевом строительстве в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.2. Оплата производится Участником с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

Платеж в сумме _____.

Участник выплачивает за счет собственных средств в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии п.4.2. настоящего Договора, не позднее 3 (Трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. Участник уведомлен о недопустимости оплаты Цены Договора (внесения денежных средств) до даты государственной регистрации настоящего Договора, а также о праве Застройщика на возврат Участнику досрочно внесённых денежных средств в одностороннем порядке без предварительного уведомления.

4.4. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № _____ участия в долевом стр-ве от « ___ » _____ 20___ г. за жилое пом. усл. ном. _____, НДС не облагается».

4.5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 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», денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника № 40817810468004313621 открытого в Удмуртском отделении №8618 ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000601, БИК 049401601. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

В случае наступления для Застройщика неблагоприятных последствий, вызванных досрочным внесением денежных средств Дольщиком, включая наложение штрафа, предусмотренного ч.1 ст. 14.28 КоАП РФ, Застройщик вправе требовать от Дольщика возмещения причинённых этим убытков/компенсации потерь.

4.6. Цена Договора в ходе строительства Дома изменению не подлежит, за исключением случая, предусмотренного в п. 4.7. Договора.

4.7. При расхождении Фактической Продаваемой площади Квартиры (определяется по результатам проведения кадастровых работ как сумма площадей всех помещений Квартиры, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас, и холодных кладовых без учета каких-либо коэффициентов) с Продаваемой площадью Квартиры (указана в п. 1.1.2 настоящего договора), Стороны производят перерасчет Цены Договора пропорционально изменению площади.

При этом, если Фактическая Продаваемая площадь Квартиры окажется меньше Продаваемой площади Квартиры, Застройщик обязуется осуществить возврат Дольщику излишне уплаченных средств. Излишне уплаченные средства возвращаются Застройщиком Дольщику на основании письменного заявления последнего в течение 10 (Десяти) дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

Если Фактическая Продаваемая площадь Квартиры окажется больше Продаваемой площади Квартиры, Дольщик обязуется осуществить доплату Застройщику денежных средств, в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня, когда Дольщику стало известно о превышении Фактической Продаваемой площади Квартиры над Продаваемой площадью Квартиры.

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

При осуществлении пересчета Цены Договора, в соответствии с условиями настоящего пункта, Цена Договора подлежит изменению на сумму, определяемую как разница между Фактической Продаваемой площадью Квартиры и Продаваемой площадью Квартиры, помноженная на 60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

4.8. Если законодательством прямо не установлены иные условия и последствия, то в случае расторжения Договора:

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

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

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

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

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

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

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Построить Дом в соответствии с проектной документацией и проектной декларацией, а также настоящим договором, обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 3.2 Договора.

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

5.1.3. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию в течение срока, указанного в п. 3.2. настоящего Договора, передать Дольщику Помещение по Акту приема-передачи, при этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства Дольщику. Передача Помещения осуществляется Застройщиком при условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате в полном объеме Цены Договора, пеней и штрафов, если для таковых будут иметься основания, а также доплаты, предусмотренной п. 4.7. Договора. В случае уклонения Дольщика от приемки Помещения Застройщик имеет право осуществить передачу Помещения Дольщику в одностороннем порядке. Со дня составления Застройщиком одностороннего акта Объект долевого строительства считается переданным Дольщику (ключи от Помещения Дольщик вправе получить у Застройщика или указанного им лица) 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 Дольщика в полном объеме.

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

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

На основании ст.36 Жилищного Кодекса не относятся к местам общего пользования и к общему имуществу Дома нежилые подвальные и чердачные помещения дома, не

предназначенные для обслуживания двух и более помещений в доме. Застройщик вправе самостоятельно и по собственному усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться ими.

5.1.4. В случае выявления недостатков, которые делают Помещение непригодным для использования, по требованию Дольщика Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков, Помещение принимается Дольщиком под условием устранения недостатков. Устранение выявленных недостатков осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.1.5. Не позднее 10 рабочих дней с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Застройщик передает полученное разрешение в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Право собственности на Помещение возникает у Дольщика с момента государственной регистрации этого права (производится за счет Дольщика).

5.1.6. После сдачи Дома в эксплуатацию заключить договор с эксплуатационной службой для обеспечения в Помещении коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других необходимых систем, а также передать управление Домом управляющей компании по усмотрению Застройщика.

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

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

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

5.2. Застройщик имеет право:

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

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

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

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

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

5.3. Дольщик обязуется:

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

5.3.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о необходимости приемки Помещения, в том числе при его досрочной передаче,

произвести полную оплату Цены договора и иных предусмотренных Договором платежей, после чего приступить к принятию Помещения и завершить его приёмку в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента начала приёмки с подписанием соответствующего передаточного акта.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Дольщик вправе:

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

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

5.4.3. Досрочно оплатить Цену Договора в случае досрочного исполнения обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

6. Качество Помещений. Гарантия качества

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

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

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

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

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

- проведения Дольщиком работ по изменению фасада Дома (установка/реконструкция/перенос вентиляционных шахт/устройств/ кондиционеров в местах, не предназначенных для их установки);

- проведения Дольщиком любых переустройств, перепланировок без соблюдения необходимой процедуры, установленной в ЖК РФ и иных норм, или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. К таким видам работ относятся: устройство проемов (пробивка новых, расширение существующих) во внутренних стенах и перегородках; снос перегородок, стен, возведение новых перегородок и стен; включение лоджий/балконов в тепловой контур (снос стены между помещением и лоджией/балконом, расширение проемов и т.п.). При возникновении дефектов, связанных с проведением Дольщиком и/или привлеченных им третьими лицами данных работ все конструктивные элементы (стены, перегородки), элементы отделки Объекта долевого строительства снимаются с гарантии, возникшие дефекты (трещины, сколы, разрушения, отслоение обоев со стен, опадание штукатурки, вздутие (вздыбие) ламината и т.п.) не являются гарантированным случаем;

- нарушения Дольщиком или привлеченными им третьими лицами требований эксплуатации помещений в части температурно-влажностного режима на выполненные работы по отделке Объекта долевого строительства и помещений, входящих в него, в том числе предчистовая отделка (штукатурка, стяжка);

- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства Дольщиком, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования. К таким видам работ относятся: устройство/переустройство инженерно-технологического оборудования; осуществление штробления стен и перегородок, устройство технических проемов. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все инженерно-техническое оборудование, конструктивные элементы (стены, перегородки) снимаются с гарантии, возникшие дефекты (неисправность оборудования, трещины, сколы, разрушения, повреждение скрытой проводки) не являются гарантийным случаем;

- повреждения имущества третьими лицами (как привлеченные самим Дольщиком, так и представителями Обслуживающей организации), а также аварийные ситуации, затронувшие инженерные и коммуникационные системы дома по вине жильцов;

- естественного износа дома и его элементов (конструктивных элементов, систем инженерно-технического обеспечения, элементов отделки, изделий, прочее), снижение его эксплуатационных характеристик, связанное с истечением расчетного срока использования;

- несоблюдения Дольщиком или привлеченными им третьими лицами иных случаев, предусмотренных Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства и Законодательством Российской Федерации, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации,

6.4. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Срок устранения выявленных недостатков (дефектов) – в течение 45 календарных дней, а в случае необходимости проведения независимой экспертизы недостатков (дефектов) – в течение 90 календарных дней со дня получения Застройщиком письменной претензии от Дольщика. Данные сроки могут быть увеличены по согласованию сторон в связи с сезонностью работ по устранению недостатков (дефектов) либо их особой сложностью.

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

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- существенного изменения проектной документации строящегося Дома;

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

- по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

7.6. Расторжение настоящего Договора по указанным выше основаниям не влечет за

собой прекращение договоров на долевое участие в строительстве Дома с иными Дольщиками.

8. Ответственность Сторон

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

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

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

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

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

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

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

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

10. Заключительные положения

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

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

10.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

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

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

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

10.7. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое

положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

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

Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

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

10.10. Дольщик уведомлен о следующем:

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

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

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.

10.11. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырёх) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один для эксроу-агента, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

10.12. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных» подписанием настоящего договора Дольщики выражают согласие на обработку, распространение и использование Застройщиком персональных данных в целях, связанных с заключением и исполнением настоящего договора, в том числе, на поддержание связи с Застройщиком с целью информирования и/или оповещения Дольщика о проводимых акциях, мероприятиях, скидках, их результатах, высылки новостей и т.п., путем осуществления прямых контактов с использованием всех средств связи, включая, но не ограничиваясь: почтовая рассылка, СМС-рассылка, голосовая рассылка, рассылка электронных писем;

Также Дольщик выражает согласие на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам – эксплуатирующей организации, управляющей компании, компаниям для целей ведения статистики, проведении маркетинговых исследований и опросов общественного мнения, направления рекламных и специальных предложений при условии заключения между Застройщиком и третьими лицами соглашения о конфиденциальности о неразглашении персональных данных Дольщика;

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течении срока действия настоящего Договора, со дня его подписания, 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. Обязанность предоставления персональных данных устанавливается действующим законодательством и договорами, заключаемыми Дольщиком и Застройщиком. Застройщик обязан обеспечить конфиденциальность персональных данных Дольщика и безопасность персональных данных при их обработке.

Подпись в настоящем Договоре Дольщика либо лица, действующего от его имени, подтверждает согласие Участника долевого строительства на обработку Застройщиком персональных данных Дольщика или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Дольщика, а именно: фамилия, имя, отчество; паспортные данные или данные иного документа, удостоверяющего личность; гражданство; дата рождения; место рождения; место жительства (адрес регистрации); место жительства (адрес фактический); номера телефонов; номера банковских счетов и иные банковские реквизиты; личная подпись; фотография на копии документа, удостоверяющего личность; номер телефона; адрес электронной почты и иная информация относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных), 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.

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

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

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

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

ООО Специализированный застройщик

"Вектор"

ИНН 1841088936, КПП 184101001

Юридический адрес: Россия, 427000,

Удмуртская Республика, Завьяловский

район, село Завьялово, ул. Калинина,

д. 33А, офис 8

ОГРН 1191832020654

Р/с 407028104030000059826

Приволжский филиал ПАО

«ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. Нижний Новгород

К/с 30101810700000000803

БИК 042202803

Генеральный директор

Дольщик:

 _____ / _____

_____ С.В. Кобяков

Помещение:

Секция _____
 Этаж _____
 № помещения _____
 Тип помещения Квартира

№	Наименование помещения	Площадь, кв.м.
	ИТОГО	

**Технические характеристики
Объекта долевого строительства (жилого помещения - Квартиры):**

Жилая комната/прихожая/кухня	
пол	
стены	
потолок	
розетки/выключатели	
двери межкомнатные	
входная дверь в квартиру	
радиатор отопления	
остекление	
водоснабжение и канализация	
Балкон/Лоджия	
входная дверь на балкон/лоджию	
пол	
стены внутри балкона/лоджии	
потолок	
остекление	
ограждение балкона	
Санузел (совмещенный)	
потолок	
пол	
стены	
Розетки/выключатели	
унитаз	
ванная	
раковина	
полотенцесушитель	

смесители	
счетчик на воду (ГВС/ХВС)	
Телевидение/интернет/ домофон	

Застройщик _____/

Дольщик _____/

Приложение №2
к договору участия в долевом строительстве жилого дома
от «___» _____ 20__ года № _____

ПЛАН _____ этажа

Гарантийные обязательства Застройщика в отношении Дома, Объекта долевого строительства и отделки Объекта долевого строительства

Вид работы	Гарантийный срок (лет)	
	на Работу	на Материалы
В отношении Дома и Объекта долевого строительства		
Дефекты и проблемы со стенами – повреждение наружных и внутренних стен здания, подъездов	5	5
Дефекты фасадов дома (отпадание облицовки, влажные стены и пр.)	5	5
Повреждения несущих элементов Объекта долевого строительства (например, провисание потолков в квартире)	5	5
Деформации в стеклопакетах и проблемы с металлическими дверьми	5	5
Дефекты вентиляционных шахт и оборудования	3	3
Дефекты лифтовой системы и сопутствующих сегментов оборудования	3	3
Дефекты отопительной общедомовой системы	3	3
Дефекты системы жилищно-коммунального хозяйства – это конструкции, с помощью которых в дом поступает вода, газ и электричество	3	3
Дефекты состояния крыши, межпанельных швов и кровли	5	5
В отношении отделки Объекта долевого строительства и дополнительного оборудования, установленного в нем		
Дефекты, монтаж внутриквартирных систем теплоснабжения, канализации, электроснабжения, связи	2	2
Дефекты внутриквартирного электроосвещения, электротехнического оборудования, электросчетчиков	2	2
Дефекты по устройству цементно-песчаной стяжки (стяжек), бетонных полов	2	2
Дефекты при остеклении балконов/лоджий (роллы)	2	2
Дефекты отделочных работ предчистовых/чистовых (малярные, штукатурные, плиточные, плотнические, устройство подоконников, настил линолеума, настил ламината, покраска, поклейка обоев и др.)	1	1
Дефекты фурнитуры балконных дверей, пластиковых окон, ролл (регулировка)	1	1
Дефекты, обнаруженные на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку, на приборы учета (электросчетчики, счетчики воды), стабилизаторы напряжения, радиаторы отопления	Сроки равны срокам, установленным в соответствии с техническими паспортами, выданными производителями оборудования	