

**ДОГОВОР**  
**участия в долевом строительстве № \_\_\_\_/\_\_\_\_-к**

г. Орел

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Участник-1** (Застройщик) – **Акционерное общество «Управление капитального строительства г. Орла»**, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 5753066289, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1165749059013, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 57 №001383849, в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица 04 октября 2016 года; наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по Орловской области, код причины постановки на учет (КПП): 575301001, место нахождения юридического лица: 302040, город Орел, улица Ломоносова, дом 6 (шесть), лит. Ю, пом. 24, юридическое лицо действует на основании Устава, в лице **директора Боева Александра Сергеевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны;

**Участник-2** (Участник долевого строительства) – \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_), паспорт \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_;

вместе именуемые **Участники (Стороны)**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**1.1. Объектом долевого строительства** по Договору в соответствии с проектной документацией является жилое помещение - \_\_\_\_\_комнатная квартира, обозначенная в плане создаваемого объекта недвижимости под номером \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), общей площадью согласно проекту \_\_\_\_\_ кв.м. (в общую площадь жилого помещения не включается площадь лоджий, балконов, далее – «проектная площадь») на **восьмом** этаже **двухсекционного** жилого многоквартирного дома (далее – «**Объект долевого строительства**»), наименование объекта капитального строительства: **Комплекс жилых домов в районе ул. Раздольная – ул. Кузнецова в г. Орёл. Многоквартирный жилой дом (поз.3)** (далее – «**Жилой дом**»), по строительному адресу: г. Орёл, в районе ул. Раздольная – ул. Кузнецова, на земельном участке, кадастровый номер 57:25:0040227:43, местонахождением по адресу: Орловская область, г. Орел, р-н Железнодорожный и р-н Северный, и общее имущество в указанном **Жилом доме**. По проекту **Объект долевого строительства** имеет лоджию площадью \_\_\_\_\_ кв. м. Описание **Объекта долевого строительства** с указанием его местоположения на плане создаваемого **Жилого дома** указано в **Приложении № 1** к Договору.

Общая площадь квартиры, являющейся **Объектом долевого строительства**, и ее номер могут быть изменены на основании данных технической инвентаризации **Жилого дома** по условиям настоящего Договора.

**1.2.** По Договору **Участник-2** обязан оплатить **Участнику-1** общую площадь **Объекта долевого строительства**, а также площадь лоджии (балкона). Сумма общей площади **Объекта долевого строительства** и площади лоджии (балкона) в дальнейшем по Договору именуется **Оплачиваемая площадь**. **Оплачиваемая площадь** по Договору определяется согласно утвержденному проекту. При этом площадь лоджий исчисляется с коэффициентом 0,5, а площадь балконов, исчисляется с коэффициентом 0,3, и в целом **Оплачиваемая площадь** составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

**1.3.** При расхождении данных **Оплачиваемой площади** и данных технического плана на **Жилой дом**, составленного по окончании строительства на момент передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику-2** производится перерасчет **Цены договора** исходя из фактической площади **Объекта долевого строительства** по данным технического плана на **Жилой дом** и **Цены договора**, действующей на момент получения разрешения на ввод **Жилого дома** в эксплуатацию, за исключением случаев, когда в результате округления **Оплачиваемой площади Объекта долевого строительства** по правилам проведения технической инвентаризации до одной десятой, разница между проектной и фактической площадью составляет менее 0,05 кв.м.

**1.4.** **Стороны** настоящего Договора приняли решение о строительстве и сдаче **Жилого дома** с неполным составом отделки и внутреннего инженерного оборудования и доведении **Объекта долевого строительства** до полной готовности иждивением **Участника-2**. При строительстве (создании) **Жилого дома** **Участник-1** передает **Участнику-2** **Объект долевого строительства** без отделочных работ. **Участник-1** выполняет на **Объекте долевого строительства** следующие виды работ:

- установка межкомнатных перегородок;
- устройство простой стяжки пола, за исключением лоджии;
- установка входной двери,
- установка и остекление оконных блоков из ПВХ;
- оштукатуривание кирпичных стен, за исключением стен в санузлах и откосов;

- объект оборудуется стояками горячего и холодного водоснабжения с установкой водяных счетчиков на горячую и холодную воду, а также стояками канализации, без горизонтальной разводки;
- монтаж системы отопления с установкой приборов отопления;
- устройство вентиляционных каналов без установки вентиляционных решеток;
- установка домофона;
- устройство сетей электроснабжения с установкой однофазного электронного счетчика в поэтажном распределительном щитке, с разводкой по объекту долевого строительства, включая вывод на освещение, установку розеток и выключателей;
- установка пожарных извещателей.

Указанный перечень работ, выполняемых **Участником-1** на **Объекте долевого строительства**, является исчерпывающим. В стоимость (цену) **Объекта долевого строительства** не входит стоимость иных работ и стоимость материалов и оборудования, необходимых для выполнения иных видов работ. Иные работы, не предусмотренные в настоящем пункте перечнем выполняемых работ на **Объекте долевого строительства**, выполняются **Участником-2** самостоятельно из собственных материалов и оборудования после регистрации права собственности **Участника-2** на **Объект долевого строительства** в уполномоченном регистрирующем органе.

**1.5.** Технические характеристики **Объекта долевого строительства** определяются в соответствии с проектной документацией на **Жилой дом**.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

**2.1.** По Договору **Участник-1** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Жилой дом**, в состав которого входит **Объект долевого строительства**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома**, передать **Объект долевого строительства** **Участнику-2**, который обязуется уплатить указанную в настоящем Договоре **Цену Договора** и принять в собственность **Объект долевого строительства** по правилам настоящего Договора.

**2.2.** Проектная декларация, включающая в себя информацию об Участнике-1 и проекте строительства Жилого дома, размещена в сети «Интернет» на официальном сайте Участника-1 <http://uks-orel.ru> и <https://наш.дом.рф> в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**2.3.** В период строительства или после окончания строительства Жилого дома ему присваивается почтовый адрес, который может не совпадать со строительным адресом.

## **3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.**

**3.1.** **Цена договора** составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек** из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек за 1 (Один) кв.м Оплачиваемой площади.**

**3.2.** Цена договора (стоимость Оплачиваемой площади) определяется Участниками, как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

**3.3.** Участник-2 оплачивает полную Цену договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Участника-1 в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты, следующей за датой государственной регистрации Договора уполномоченным регистрирующим органом, но не ранее даты государственной регистрации Договора. Участник-2 несет риск неполучения Договора после его государственной регистрации в уполномоченном регистрирующем органе в дату окончания регистрации, указанную в расписке о получении документов на государственную регистрацию, выданной уполномоченным регистрирующим органом. Участник-2 не имеет права оплачивать цену Договора до его государственной регистрации, в случае нарушения указанного условия Участник-1 имеет право вернуть в полном объеме Участнику-2 денежные средства, полученные до государственной регистрации Договора, не засчитать их в счет оплаты Цены Договора, а также Участник-1 имеет право требовать от Участника-2 возмещения убытков, причиненных банковским переводом денежных средств Участнику-2, возмещения убытков в форме выплаченных штрафов контролирующим государственным органом за нарушение порядка оплаты Цены Договора, на компенсацию иных убытков, причиненных нарушением условия оплаты по настоящему пункту Договора.

**3.4.** Датой внесения платежей Участником-2 является дата поступления на расчетный счет Участника-1 перечисленных (уплаченных) денежных средств Участником-2. В противном случае (включая случаи незачисления денежных средств на расчетный счет Участника-1 по причине отзыва лицензии банка) Участник-2 будет нести ответственность за ненадлежащее исполнение этого обязательства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.5. В случае нарушения обязательств по уплате Цены Договора (оплата в полном объеме Оплачиваемой площади) Участник-2 обязан оплатить Участнику-1 неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Неустойка начисляется со дня, следующего за днем, в котором Участник-2 обязан оплатить Участнику-1 Цену договора в виде оплаты в полном объеме стоимости Оплачиваемой площади по правилам настоящего Договора.

3.6. В случае увеличения площади Объекта долевого строительства по отношению к Оплачиваемой площади, указанной в п. 1.2 Договора, после окончания строительства Жилого дома в течение 7 (семи) рабочих дней с момента его письменного уведомления, Участник-2 обязан внести дополнительную оплату стоимости Оплачиваемой площади путем внесения денежных средств на расчетный счет Участника-1, исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м. и разницы между проектной площадью и площадью Объекта долевого строительства свыше 0,05 кв.м, указанной в техническом плане Жилого дома, включая площади помещений вспомогательного назначения (балконы, лоджии), по правилам настоящего Договора. За несвоевременное внесение дополнительной оплаты начисляется неустойка (пени) по правилам п.3.5 настоящего договора.

3.7. В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства по данным обмеров технической инвентаризации по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, Участник-1 в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязан осуществить возврат денежных средств, излишне уплаченных Участником-2, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Участника-2, исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м. и разницы между проектной площадью и площадью Объекта долевого строительства свыше 0,05 кв.м, указанной в техническом плане Жилого дома, включая площади помещений вспомогательного назначения (балконы, лоджии), по правилам настоящего Договора.

3.8. Участник-1 гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату подписания настоящего Договора.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ.**

##### **4.1. Участник-1 вправе:**

**4.1.1.** требовать от Участника-2 оплаты Цены договора в сроки и объеме, установленные Договором;

**4.1.2.** самостоятельно определять необходимость совершения тех или иных действий для достижения цели Договора и совершать эти действия;

**4.1.3.** в случае нарушения сроков и порядка уплаты Цены договора, а также, в иных случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством, в одностороннем порядке расторгнуть Договор по правилам, установленным действующим законодательством и Договором.

**4.1.4.** Передать Объект долевого строительства Участнику-2 досрочно.

##### **4.2. Участник-1 обязан:**

**4.2.1.** в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику-2 по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором. При этом допускается досрочное исполнение Участником-1 указанной обязанности по передаче Объекта долевого строительства Участнику-2.

Обязанность передать Объект долевого строительства возникает у Участника-1 только при условии полной оплаты Участником-2 Участнику-1 Цены договора и выполнения Участником-2 всех иных обязательств по правилам Договора;

**4.2.2.** сообщать Участнику-2 о возможности вмешательства в ход строительства третьих лиц или возникновении других обстоятельств, существенно влияющих на ход строительства;

**4.2.3.** не менее чем за месяц до наступления окончания срока, указанного в п. 6.3. Договора, направить Участнику-2 сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома (далее - Сообщение) в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника-2 о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о следующих последствиях бездействия Участника-2:

- при уклонении Участника-2 от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника-2 от принятия Объекта долевого строительства Участник-1 по истечении двух месяцев со дня, указанного в Сообщении для передачи Объекта долевого строительства Участнику-2, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику-2 со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если **Участник-1** обладает сведениями о получении **Участником-2** **Сообщения** в соответствии с Договором, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника-2** от его получения или в связи с отсутствием **Участника-2** по указанному им почтовому адресу. При этом, **Сообщение** должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Участником-2** почтовому адресу или вручено **Участнику-2** лично под расписку.

#### **4.3. Участник-2 вправе:**

**4.3.1.** при условии выполнения своих обязанностей по Договору получить **Объект долевого строительства**.

**4.3.2.** требовать передачи объекта недвижимости в сроки и порядке, установленные договором и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

#### **4.4. Участник-2 обязан:**

**4.4.1** Ознакомиться с проектной декларацией, относящейся к **Жилому дому**;

**4.4.2** Уплатить **Цену договора**;

**4.4.3** Оформить **право собственности** на **Объект долевого строительства** в течение 2 (Двух) месяцев с момента подписания Акта приема-передачи. В случае нарушения срока оформления указанных в настоящем пункте сроков **Участник-2** обязан уплатить **Участнику-1** неустойку (пени) в размере 1000 (Одной тысячи) рублей за каждый день просрочки и возместить в полном объеме причиненные убытки **Участника-1**, вызванные просрочкой со стороны **Участника-2**, сверх неустойки (пени). При этом неустойка (пени) подлежит оплате в полном объеме независимо от размера причиненных убытков на счет **Участника-1**, указанный в Договоре.

**4.4.4** В установленный в **Сообщении** срок прибыть по адресу, указанному в **Сообщении**, с комплектом необходимых документов, указанных в тексте **Сообщения**, и принять **Объект долевого строительства** путем подписания **Акта приема-передачи**;

**4.4.5** Нести ответственность за содержание и охрану **Объекта долевого строительства**, нести риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта долевого строительства** и находящегося в ней оборудования, осуществлять за свой счет оплату коммунальных услуг, в том числе электрической и тепловой энергии, воды, газа, с момента подписания Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** и в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством;

**4.4.6** Своевременно письменно извещать **Участника-1** об изменении адреса регистрации (для юридических лиц - места нахождения), почтового адреса, паспортных данных (для юридических лиц - наименования), платежных и иных реквизитов. В случае не сообщения об указанных изменениях риск возможных неблагоприятных последствий и убытков возлагается на **Участника-2**.

### **5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**5.1.** В соответствии с действующим законодательством Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему производятся Участниками в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**5.2.** В течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания Договора **Участники** обязаны подать Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством, для проведения государственной регистрации в соответствующем регистрирующем органе. В случае, если **Участник-2** со своей стороны не подал все необходимые документы для регистрации Договора в соответствующий регистрирующий орган в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания **Участниками** Договора (факт подачи документов в регистрирующий орган подтверждается распиской регистрирующего органа), либо подал документы не в полном объеме в указанный срок, считается что **Участник-2** отказался от его заключения и **Объект долевого строительства** является свободным от каких-либо прав на него со стороны **Участника-2**.

**5.3.** **Участник-1**, со своей стороны, обязан совершать все необходимые действия для государственной регистрации Договора.

**5.4.** По окончании строительства право собственности **Участника-2** на **Объект долевого строительства** подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**5.5.** У **Участника-2** при возникновении права собственности на **Объект долевого строительства** одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в **Жилом доме** (перечень общего имущества отражен в проектной декларации, с которой ознакомлен **Участник-2**), которая не может быть

отчуждена или передана отдельно от права собственности на **Объект долевого строительства**. Государственная регистрация возникновения права собственности на **Объект долевого строительства** одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## **6. СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРИЕМКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**6.1.** Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома: I квартал 2020 года.**

**6.2.** В случае, если Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома** будет увеличен, **Участник-1** не позднее, чем за два месяца до истечения Предполагаемого срока получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома**, обязан направить **Участнику-2** информацию и предложение об изменении Договора путем размещения уведомления об увеличении указанного срока в источниках, используемых для опубликования проектной декларации, в порядке ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ»), что рассматривается **Участниками** как надлежащее исполнение обязанности **Участника-1** по ст. 6 вышеуказанного Федерального закона.

**6.3.** Срок передачи **Участником-1 Объекта долевого строительства Участнику-2 – в течение 3 (трех) месяцев** со срока, указанного в п. 6.1. Договора, в соответствии со ст. 192, 193 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При этом, в случае неявки **Участника-2** для приемки **Объекта долевого строительства** (п. 4.4.4. Договора), либо немотивированного отказа (в целях Договора под немотивированным отказом от приемки **Объекта долевого строительства** понимается отказ, не обоснованный письменным доказательством вины **Участника-1** в каких либо действиях (бездействиях) по Договору), либо непредставление необходимых документов согласно п.4.4.4 Договора (т.е. в случаях ненадлежащего исполнения **Участником-2** обязательств) **Участник-1** не несет ответственности за несвоевременную передачу **Объекта долевого строительства**. Кроме того, **Участник-2** обязуется уплатить **Участнику-1** дополнительную неустойку (пени) (помимо неустойки (пени) по п. 4.4.3.Договора) за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по приемке **Объекта долевого строительства** в размере 1000 (Одной тысячи) рублей за каждый день просрочки приемки **Объекта долевого строительства** и возместить в полном объеме причиненные убытки **Участника-1**, вызванные просрочкой со стороны **Участника-2**, в том числе, убытки, связанные с содержанием **Объекта долевого строительства**, сверх неустойки (пени). При этом неустойка (пени) подлежит оплате в полном объеме независимо от размера причиненных убытков на расчетный счет **Участника-1**, указанный в Договоре.

Убытки и неустойка (пени) исчисляются с момента, когда согласно **Сообщению Участник-2** обязан был прибыть по адресу, указанному в Сообщении, для приемки **Объекта долевого строительства**. Взыскание **Участником-1** с **Участника-2** указанных убытков не лишает **Участника-1** права расторгнуть Договор за неисполнение **Участником-2** обязательств по правилам Договора.

**6.4.** Если при передаче **Объекта долевого строительства** будут выявлены недостатки или отступления от условий договора, которые привели к ухудшению качества **Объекта долевого строительства** или делают его непригодным для использования по назначению, **Участник-1** обязуется безвозмездно устранить выявленные недостатки в разумный срок. При этом требования об устранении выявленных недостатков или отступлений должны быть изложены **Участником-2** письменно на имя руководителя **Участника-1** и переданы соответствующим образом. Разумные сроки и перечень недостатков согласовываются в двустороннем акте между **Участниками**, который составляется **Участником-1** в течение 3 (трех) рабочих дней с момента поступления соответствующего письменного требования. При направлении соответствующего письменного требования **Участник-2** принимает обязательство явиться для подписания соответствующего акта согласования на четвертый рабочий день после представления требования. Если **Участники долевого строительства** не согласуют срок исправления недостатков то **Участник-1** обязуется выполнить работы по их исправлению в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента поступления соответствующего письменного требования. По истечению срока исправления недостатков **Участник-2** обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней явиться для подписания Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

**6.5.** Срок передачи **Объекта долевого строительства Участнику-2** является единым для всех **Участников долевого строительства**, которым **Участник-1** обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав **Жилого дома**.

## 7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**7.1. Объект долевого строительства** по качеству должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также требованиям, установленным в п. 1.1. Договора, и иным обязательным требованиям.

**Участники** исходят из того, что свидетельством качества **Жилого дома**, соответствия **Объекта долевого строительства** условиям Договора, является заключение органа государственного строительного надзора о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, представляемое для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также разрешение на ввод **Жилого дома** в эксплуатацию, полученное **Участником-1** в установленном законом порядке.

**7.2. Участник-1** гарантирует качество **Объекта долевого строительства** в течение гарантийного срока, который составляет **5 (пять) лет** и исчисляется с даты ввода **Жилого дома** в эксплуатацию (даты разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома**), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта долевого строительства**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Объекта долевого строительства**, равен **3 (три) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания **первого** Акта приема-передачи объекта долевого строительства в **Жилом доме**.

**Участник-1** не несет ответственность за недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства**, в следующих случаях:

- если отклонения от качества не связаны с нарушением **Участником-1** (подрядной организацией) при строительстве **Жилого дома** технических регламентов, утвержденных в установленном порядке;
- нарушения правил эксплуатации **Объекта долевого строительства** **Участником-2** и (или) проживающими с ним лицами;
- нарушения правил эксплуатации общего имущества **Жилого дома** жильцами;
- несоблюдения **Участником-2** (или другими лицами с его ведома) строительных норм и правил при производстве отделочных и других строительных работ;
- невыполнения или ненадлежащего выполнения управляющей организацией обязанностей, предусмотренных договорами на управление многоквартирным домом в части его технического обслуживания, заключенными с жильцами;
- иных случаях, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа **Объекта долевого строительства** или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного **Участником-2** или привлеченными им третьими лицами.

Система вентиляции и другие системы жизнеобеспечения, а также все внутренние коммуникации выполняются **Участником-1** в соответствии с проектом. Разрешение на ввод **Жилого дома** в эксплуатацию подтверждает их соответствие проекту, строительным нормам и правилам. После ввода дома в эксплуатацию **Участники долевого строительства** обязаны в соответствии с выбранным способом управления многоквартирным домом заключить договор на обслуживание систем жизнеобеспечения и внутренних коммуникаций со специализированной организацией (специалистом), которая путем надлежащего обслуживания обязана обеспечить их работу.

Учитывая планируемый срок ввода **Жилого дома** в зимнее время, Стороны достигли соглашения, что работы по благоустройству (устройство верхнего покрытия дорог, проездов и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, работы по установке малых архитектурных форм, озеленению и т.п.) будут выполнены в объеме, предусмотренном проектом строительства, в срок не позднее 01 июня 2020 г.

**7.3.** В случае существенного нарушения требований к качеству **Объекта долевого строительства** **Участник-2** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от **Участник-1** возврата денежных средств и уплаты процентов. Существенным нарушением является отступление от проектной документации, которые делают **Объект долевого строительства** непригодным для предусмотренного Договором использования.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УЧАСТНИКОВ. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

**8.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору **Участник**, не исполнивший своих обязательств или ненадлежаще исполнивший свои обязательства, обязан уплатить другому **Участнику** предусмотренные действующим законодательством и

Договором неустойки (штрафы, пени), и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки (штрафа, пени).

**8.2.** **Участник-2** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

**8.3.** По требованию **Участника-2** Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

При этом для целей Договора (настоящего пункта Договора) под существенным изменением проектной документации создаваемого **Жилого дома** понимаются изменения проекта, влекущие за собой изменение указанных параметров расположения **Объекта долевого строительства**, а именно, этаж, секция (подъезд), указанных в п.1.1. настоящего Договора (за исключением номера квартиры). Все остальные изменения **Участниками** определяются как несущественные.

**8.4.** В случае расторжения Договора участия в долевом строительстве по любой причине **Участник-1** обязан возратить денежные средства **Участнику**.

**8.5.** Каждая из **Сторон** обязана возмещать убытки другой стороне, если они возникли по причине неисполнения или ненадлежащего исполнения предусмотренных настоящим Договором обязательств.

## **9. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

**9.1.** В обеспечение исполнения обязательств **Участника-1** (залогодателя) по Договору, определенных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, с момента государственной регистрации Договора у **Участника-2** (залогодержателя) и иных участников долевого строительства **Жилого дома** считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) **Жилого дома** земельный участок, принадлежащий **Участнику-1** на праве аренды, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке **Жилой дом**.

**9.2.** Исполнение обязательств **Участника-1** по передаче **Объекта долевого строительства Участнику-2** по Договору наряду с залогом обеспечивается обязательными отчислениями взносов **Участником-1** в «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», в соответствии со ст. 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Подписанием настоящего Договора **Участник-2** выражает свое согласие на передачу **Участником-1** в вышеуказанную организацию с целью защиты прав граждан-участников долевого строительства сведений о персональных данных **Участника-2**, указанных в настоящем Договоре, включая паспортные и иные данные. Подписанием настоящего договора **Участник-2** подтверждает, что до подписания Договора до него доведены условия обеспечения обязательств **Участника-1** и сведения о Фонде защиты прав граждан - участников долевого строительства, **Участник-2** подтверждает, что ему известно, что условия обеспечения обязательств **Участника-1** и сведения о Фонде защиты прав граждан - участников долевого строительства размещены в сети «Интернет» на официальном сайте **Участника-1** <http://www.uk-s-orel.ru>, на официальном сайте <https://наш.дом.рф> в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также, что он по своей инициативе дополнительно может ознакомиться с указанными условиями и сведениями по адресу местонахождения **Участника-1** в рабочее время **Участника-1**.

## **10. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ И УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛЫМ ДОМОМ.**

**10.1.** Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у **Участника-2** с момента подписания Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. На момент подписания указанного Акта **Участник-2** обязуется заключить договоры с соответствующими организациями - поставщиками ресурсов, организациями, предоставляющими коммунальные услуги, для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

**10.2.** Управление Жилым домом после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию осуществляется согласно требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации.

## **11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

**11.1.** После заключения Договора все предыдущие переговоры и переписка между **Участниками** теряют силу.

**11.2.** В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства РФ и подлежит государственной регистрации.

**11.3.** Уступка **Участником-2** прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства** в собственность. В случае отсутствия письменного согласования **Участником-1** уступки права требования и перевода долга, соглашение об уступке права требования признается сторонами незаключенным и по окончании строительства **Объект долевого строительства** подлежат передаче первоначальному **Участнику-2**. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет **Участник-2** или новые участники долевого строительства.

**11.4.** В случае уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия **Участника-1**.

**11.5.** **Участник-2** не вправе производить в **Объекте долевого строительства** какие-либо работы, не предусмотренные утвержденным проектом, в том числе, работы по изменению ее проектной планировки, возведению внутренних перегородок, внутренних инженерных коммуникаций, специальных работ до **регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участником-2**.

**11.6.** В случае возникновения споров обязательно соблюдение досудебного претензионного порядка. Во избежание неясностей **Участники** договорились, что возникшие из Договора споры, подведомственные суду общей юрисдикции, подлежат рассмотрению по месту нахождения **Участника-1**, кроме случаев, когда процессуальным законодательством установлена исключительная подсудность.

**11.7** Все уведомления и обмен корреспонденцией между **Участниками** производится в письменной форме путем вручения писем и уведомлений под роспись уполномоченному представителю **Участника** либо направлением заказным письмом с уведомлением по почтовым адресам каждого из **Участников**, указанным в Договоре. При этом **Участник-2** считается надлежаще уведомленным по истечении 10 (Десяти) дней с момента даты на почтовом штампе квитанции об отправке письма.

**11.8.** Ведение общих дел (включая отношения с третьими лицами) по строительству **Жилого дома**, в том числе привлечение других участников долевого строительства, осуществляется **Участником-1** самостоятельно.

**11.9.** **Участник-2** дает согласие на обработку своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, место жительства, место регистрации, данные документа, удостоверяющего личность и подтверждающие гражданство РФ, контактный телефон, иные персональные данные), то есть на совершение любых действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных третьим лицам в целях исполнения **Участником-1** обязательств, предусмотренных Федеральным законом «О персональных данных» и/или договорами. Данное согласие дается на срок, не превышающий пяти лет с момента ввода в эксплуатацию **Жилого дома**. **Участник-2** дает согласие на передачу персональных данных ресурсоснабжающим организациям и Управляющей компании или Товариществу собственников жилья.

**11.10.** Настоящий договор составлен в **3 (трех) подлинных экземплярах**, по одному экземпляру – для каждой из Сторон, третий экземпляр – для регистрирующего органа.

#### **Приложение:**

**Приложение №1** – «Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Жилого дома».

## **12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Участник-1 (Застройщик):**  
**Акционерное общество**  
**«Управление капитального строительства**  
**г. Орла»**  
ИНН: 5753066289 КПП 575301001  
ОГРН 1165749059013  
Адрес: 302040, г. Орел, ул. Ломоносова,  
д. 6, лит. Ю, пом. 24. Тел.: +7(4862)598902  
**Банковские реквизиты:**  
р/сч. 40702810100040000229  
филиал Банка ГПБ (АО) «Среднерусский»

**Участник-2 (Участники долевого строительства):**

БИК 047003716 кор/счет №30101810700000000716

тел. \_\_\_\_\_

**Директор**

**А.С. Боев**

---

**«Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения  
на плане создаваемого Жилого дома»**

**Участник-1 (Застройщик):**

Акционерное общество  
«Управление капитального строительства  
г. Орла»  
ИНН: 5753066289 КПП 575301001  
ОГРН 1165749059013  
Адрес: 302040, г. Орел, ул. Ломоносова,  
д. 6, пом. 31. Тел.: +7(4862)598902  
Банковские реквизиты:  
р/сч. 40702810100040000229  
филиал Банка ГПБ (АО) «Среднерусский»  
БИК 047003716 кор/счет №30101810700000000716

Директор \_\_\_\_\_ **А.С. Боев**

**Участник-2 (Участник долевого строительства):**

\_\_\_\_\_