**Договор №**

**участия в долевом строительстве.**

Город Ижевск Удмуртской Республики \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью "\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующей на основании доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, удостоверенной\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, нотариусом города Ижевска Удмуртской Республики, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемого в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее-Договор) о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве одна сторона (Застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом с индивидуализирующим обозначением «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», именуемое в дальнейшем «многоквартирный дом», расположенный по строительному адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а другая сторона (Участник/Участники долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства является: жилое/нежилое помещение, строительный номер помещения \_\_\_\_\_, планируемая общая площадь (площадь)\* \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., расположенное на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ этаже, \_\_\_\_\_ секции многоквартирного дома. Номер помещения, указанный в настоящем пункте, является условным и уточняется после составления технического плана на многоквартирный дом, получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и присвоения ему почтового адреса.

\* под планируемой общей площадью Объекта долевого строительства стороны понимают сумму площадей всех жилых комнат, площадей помещений вспомогательного характера и площади балкона/лоджии/террасы, все вместе указанные в приложении № 1 к настоящему договору. Под фактической общей площадью стороны понимают сумму площадей всех жилых комнат, площадей помещений вспомогательного характера и площади балкона/лоджии/террасы, указанные в документах, необходимых для постановки объекта долевого строительства на кадастровый учет ( технический план, кадастровый паспорт)

Основные характеристики (определение) объекта долевого строительства, его место расположение на этаже и иные сведения определены сторонами в Приложении № 1 настоящему договору. Информация содержащаяся в указанном приложении соответствует проектной документации, в редакции на момент подписания настоящего договора.

Информация об отделке объекта долевого строительства, установке дополнительного по отношению к проектной документации технологического и иного оборудования, указана сторонами в Приложении № 1/1. В случае отсутствия отделки /дополнительного оборудования Приложение № 1/1 сторонами не оформляется.

1.3. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства получил полную информацию о проекте строительства и о Застройщике (информация, содержащаяся в проектной декларации, проектной документации, плане создаваемого объекта, разрешении на строительство, правоустанавливающих документах на земельный участок/участки, учредительных документах Застройщика и др.). Участнику долевого строительства понятно содержание данных документов. По письменному заявлению Участника Застройщик обязан предоставить информацию и документы в порядке и форме, установленного частью 2 статьи 20 и частью 2 статьи 21 Федерального Закона от 30 декабря 2004 года № 214 -ФЗ " Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Условия настоящего Договора соответствуют информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора.

1.4. Застройщик вправе самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему договору, в том числе привлекать третьих лиц (технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчиков) для выполнения работ по строительству (созданию) многоквартирного дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств (кредитный договор, договор займа, ссуды) для строительства (создания) многоквартирного дома, установленном действующим законодательством РФ.

1.5. Застройщик вправе вносить изменения в проектную и рабочую документацию на многоквартирный дом, при этом не допуская существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади (площади) помещения, являющегося объектом долевого строительства, в размере не более пяти процентов от указанной площади.

1.6. Застройщик вправе вводить очередность (устанавливать этапы) строительства с условием обеспечения соблюдения сроков строительства и передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**2. Цена договора, сроки и порядок её оплаты.**

2.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Указанная сумма включает, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в том числе:

- сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика. При этом оплата услуг Застройщика признается выручкой в момент поступления денежных средств на р/с, в кассу Застройщика, подписания сторонами Договора соглашения о зачете встречных требований/иного документа, подтверждающими признание Застройщиком факта оплаты (основание: статья 249 НК РФ, пункт 12 ПБУ 9/99). Порядок определения размера оплаты услуг Застройщика определяется внутренними документами Застройщика и относиться к его коммерческой тайне.

- сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) многоквартирного дома, в котором расположен объект долевого строительства, в соответствии с проектом;

- сумму экономии средств (в случае её образования) при строительстве многоквартирного дома, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику не возвращается;

- сумму денежных средств, израсходованных на выполнение отделки, параметры которой определены Сторонами в Приложении №1/1 к настоящему Договору.

2.2. Подписание Сторонами Акта приёма-передачи объекта долевого строительства подтверждает в том числе, но не ограничивается, полное оказание услуг Застройщиком при строительстве многоквартирного дома, а также целевое использование денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

2.3. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежей в российских рублях в кассу или на расчётный счёт Застройщика, в порядке и в сроки, установленном Приложением № 2 к настоящему договору.

За нарушение сроков внесения любого из платежей, установленных Приложением №2 к Договору, Участник уплачивает Застройщику, по требованию последнего, неустойку (пени) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (пени) не освобождает Участника от выполнения обязательств по оплате Цены Договора и процентов за отсрочку платежа, а также иных обязательств по настоящему Договору

2.4. Обязательство Участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненным в момент зачисления денежных средств на расчетный счет или внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика.

2.5. Цена договора считается неизменной, за исключением случаев, предусмотренного пунктом 2.6. настоящего Договора.

2.6. Цена договора может быть изменена в случае:

2.6.1. Участник долевого строительства заявил в письменной форме об изменении перечня отделочных работ, установке дополнительного инженерно- технологического оборудования и Застройщик дал свое согласие. Такое заявление Участник имеет право сделать не позднее, чем за 3 (три) календарных месяца до даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию, установленный абзацем два пункта 3.1. настоящего договора

2.6.2. Участник долевого строительства заявил в письменной форме об осуществлении перепланировки объекта долевого строительства и Застройщик дал свое согласие. Такое заявление Участник имеет право сделать не позднее, чем за 9 (девять) календарных месяцев до даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию, установленный абзацем два пункта 3.1. настоящего договора

2.6.3. Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства отличается от планируемой общей площади объекта долевого строительства, указанной в п.1.2.настоящего договора. В указанном случае Стороны производят перерасчет цены Договора пропорционально изменению площади Объекта долевого строительства. Соглашение об изменении Цены Договора подлежит заключению (регистрации) в Росреестре до передачи Объекта долевого строительства.

Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, проводимых лицом/организацией, имеющей соответствующее разрешение на проведение таких работ ( далее БТИ). Результаты обмеров берутся сторонами из документов, необходимых для постановки Объекта долевого участия на кадастровый учет (технический план Объекта или его кадастровый паспорт или иной документ, установленный законодательством и отражающий площади объекта долевого строительства) без учета понижающего коэффициента (с коэффициентом 1) для балконов/лоджий/террас.

Если сумма фактической общей площади Объекта долевого строительства, определенная по данным БТИ (площадь балконов, лоджий, веранд и террас применяется без коэффициентов понижения, установленных статьей 5 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ в редакции на дату заключения договора), будет меньше или больше планируемой общей площади, указанной в пункте 1.2. настоящего договора, то соответственно:

Застройщик возвращает Участнику излишне перечисленные денежные средства, уплаченные в качестве Цены договора (за разницу между фактической общей площадью и планируемой общей площадью, установленной пунктом 1.2. настоящего договора),

либо Участник производит дополнительное перечисление Застройщику целевых денежных средств (за разницу между фактической общей площадью и планируемой общей площадью, установленной пунктом 1.2. настоящего договора).

Доплата либо возврат денежных средств производится на основании подписываемого между Сторонами документа об окончании взаиморасчетов (акт о взаиморасчетах, оформляемый Застройщиком на основании технического плана, оформленного БТИ и/или соглашение об изменении Цены Договора), о необходимости подписания которого Застройщик уведомляет Участника. В указанном документе, в том числе, указывается срок исполнения обязательств по доплате либо возврату денежных средств (срок исполнения обязательств по доплате либо возврату денежных средств не может превышать 60 (Шестьдесят) дней с момента подписания Сторонами документа об окончании взаиморасчетов (акт о взаиморасчетах/соглашение об изменении Цены Договора).

По такому документу об окончании взаиморасчетов (акт о взаиморасчетах/соглашение об изменении Цены Договора) Цена Договора подлежит изменению на сумму, определяемую как разница между фактической общей площадью объекта долевого строительства (включая площадь балкона/лоджии/террасы без соответствующего понижающего коэффициента) и планируемой общей площади Объекта долевого строительства (включая площадь балкона/лоджии/террасы без понижающего коэффициента), указанной в пункте 1.2. настоящего договора.

Стороны определили, что не является основанием для заключения Сторонами соглашения об изменении Цены Договора случаи, когда разница в размерах площадей связана с разными методами учета площадей балкона/лоджии/террасы (применение понижающих коэффициентов).

Условия настоящего пункта Договора не распространяют свое действие на случаи, когда разница между фактической общей площадью Объекта долевого строительства (по данным БТИ) и планируемой общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, располагаются в пределах 5 ( пяти) % от планируемой общей площади Объекта. Стороны признают, что поскольку дом является сложным объектом капитального строительства, то разница между фактической общей площадью и планируемой общей площадью, установленной в п.1.2. настоящего Договора, в пределеах 5% (включительно), рассчитанные от планируемой площади Объекта долевого строительства, установленной в п1.2. настоящего договора является допустимой и, соответственно, в данных случаях, оснований для перерасчета Цены договора не имеется.

2.7. Стороны определили, что не является основанием для расторжения настоящего договора изменение общей площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от указанной площади.

2.8. В случае, установленном пунктом 2.6.1 и 2.6.2. Застройщик составляет смету работ и направляет её Участнику долевого строительства. После утверждения сметы обоими сторонами, стороны подписывают Дополнительное соглашение к настоящему договору с указанием срока осуществления работ и новой цены договора.

2.9. Расходы по оплате подготовки документов, необходимых для кадастрового учета, постановке на кадастровый и регистрационный учет многоквартирного дома в целом относятся на Застройщика. Расходы по оплате подготовки документов, необходимых для кадастрового учета, постановке на кадастровый и регистрационный учет объекта долевого строительства относятся на Участника долевого строительства.

**3. Сроки передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства**

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства по акту приёма-передачи в течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) месяцев с момента получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, но не ранее оплаты Участником долевого строительства всех платежей, установленных настоящим Договором.

Срок получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома секции устанавливается не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Участнику долевого строительства объекта долевого строительства досрочно, при условии соблюдения порядка, установленного в разделе 4 настоящего Договора.

3.2. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

**4. Сдача и приемка объекта долевого строительства**

4.1. Объект долевого строительства по настоящему Договору передается Участнику долевого строительства Застройщиком в состоянии, определенном в Приложении № 1 к настоящему Договору. Если в Приложении № 1 и Приложении № 1/1 какой-либо вид работ или оборудование в отношении объекта долевого строительства, не указано, оно выполнению (установке) не подлежит.

Выполняемые работы и устанавливаемое оборудование должно соответствовать требованиям технических регламентов, действующих на момент осуществления работ.

4.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи объекта долевого строительства, указанного в п.3.1 настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами Акту приема – передачи объекта долевого строительства или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В Акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

К Акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.5. Передача Застройщиком объекта долевого строительства осуществляется после исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора.

4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок, предусмотренный частью 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить и подписать односторонний акт приёма-передачи объекта долевого строительства.

4.7. Под уклонением Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства стороны понимают несвоевременное исполнение Участником обязательства по оплате цены договора, неполучение / отказ от получения Участником почтовых отправлений, направленных Застройщиком по адресу, указанному в настоящем договоре, неявка на прием объекта долевого строительства в сроки, установленные настоящим Договором, направление Участником на приемку объекта долевого строительства лиц, не имеющих соответствующей доверенности от Участника долевого строительства, иные действия, свидетельствующие о неисполнении Участником обязанности по приемке объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства не считается уклонившимся от приемки, если в указанные выше сроки подписал первичный акт осмотра объекта долевого строительства.

4.8. Односторонний акт приёма-передачи объекта долевого строительства может быть составлен только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

В указанном случае односторонний Акт и прилагаемая к нему Инструкция по эксплуатации направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с уведомлением и описью вложенной корреспонденции.

4.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства, а также иные риски, бремя содержания, эксплуатации и обслуживания, расходы на коммунальные услуги и т.п., связанные с объектом долевого строительства, признаются перешедшими к Участнику долевого строительства с даты подписания Сторонами Акта приёма-передачи либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта согласно п.4.8 настоящего Договора.

4.10. Участник долевого строительства обязуется заключить договор с Управляющей компанией в ЖКХ, которая будет осуществлять обслуживание и эксплуатацию многоквартирного дома, в течение 2 (двух) месяцев с момента получения извещения, указанного в п.4.2. настоящего договора, но не позднее 10 календарных дней с даты подписания сторонами Акта приема – передачи объекта долевого строительства (получения Участником одностороннего Акта приема - передачи).

4.11. Участник обязуется:

4.11.1. Не производить никаких перепланировок и переоборудования в Объекте долевого строительства до государственной регистрации права собственности Участником на него, за исключением случаев, установленных п. 2.6.2. настоящего договора.

4.11.2. В связи с проектировочными особенностями многоквартирного дома, Участник не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Жилого дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

**5. Государственная регистрация договора и права собственности на объект долевого строительства**

5.1. Договор (его заключение, изменение, расторжение), уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором расположен объект долевого строительства, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством.

5.3. Застройщик и Участник долевого строительства осуществляют все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора.

5.4. Застройщик обязан представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, документы, имеющиеся у Застройщика, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

5.5. Участник долевого строительства обязуется за свой счет оплатить расходы по государственной регистрации настоящего Договора, уступки прав и обязанностей Участника долевого строительства по настоящему договору иному лицу, а также самостоятельно за свой счет осуществить постановку объекта долевого строительства на кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства. В случае внесения изменений в Договор по инициативе Участника долевого строительства (изменение данных, необходимых для исполнения Договора; иное) Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы, связанные с государственной регистрацией соответствующих изменений. Участник долевого строительства обязуется за свой счет оплатить расходы по подготовке технического плана и кадастрового паспорта на объект долевого строительства либо, если указанные расходы понесены Застройщиком, возместить указанные расходы по требованию Застройщика.

5.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади (площади) приобретаемого Участником долевого строительства объекта долевого строительства относительно площади многоквартирного дома, в котором расположен объект долевого строительства.

**6. Гарантии качества**

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

6.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема передачи любого из объектов долевого строительства по многоквартирному дому, но не ранее даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема передачи любого из объектов долевого строительства по многоквартирному дому, но не ранее даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Гарантийные сроки в отношении иных элементов объекта капитального строительства, устанавливается приложением № 3 к настоящему договору.

Гарантийный срок на отделку объекта долевого строительства и дополнительное оборудование, указанное сторонами в Приложении № 1/1 указано в Приложении № 3 к настоящему договору.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.5. Настоящим Участник уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, отделочных материалов, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

**7. Ответственность сторон**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные федеральным [законом](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=query&div=LAW&opt=1&REFDOC=201266&REFBASE=LAW&REFFIELD=134&REFSEGM=237&REFPAGE=0&REFTYPE=QP_MULTI_REF&ts=2437614815399512403&REFDST=100071) от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки в соответствии с ч.2 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в соответствии с ч.6 ст.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Уплата неустойки (пени) не освобождает Участника долевого строительства от выполнения обязательств по оплате цены договора, а также иных обязательств по настоящему Договору.

7.4. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящего Договора, Застройщик уплачивает гражданину - Участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

7.5. Любые споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора, Стороны решают путем переговоров. Обязателен претензионный порядок разрешения споров. Срок рассмотрения претензии- 10 (Десять) календарных дней с даты её получения.

**8. Способы обеспечения Обязательств Застройщика по настоящему Договору**

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

8.1..1. С момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом, в порядке, предусмотренном статьей 13 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.1.2. Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.2. Застройщик исполняет обязанность по дополнительной защите прав Участников долевого строительства, а именно осуществляет обязательные отчисления в фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) Застройщиков, привлекающих денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, (при условии, что государственная регистрация договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома с первым Участником долевого строительства осуществлена после государственной регистрации указанного фонда).

**9. Срок действия Договора, изменение и расторжение Договора**

9.1. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

9.2. Настоящий Договор может быть изменён или расторгнут по соглашению Сторон. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон денежные средства, фактически поступившие от Участника долевого строительства в уплату цены договора, указанной в п.2.1. настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства в сроки установленные соглашением о расторжении договора.

9.3. В случаях, предусмотренных законодательством, Стороны имеют право на расторжение Договора в одностороннем порядке в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», иным основаниям, установленным законодательством Российской Федерации.

9.4. В случае отказа от исполнения Договора, расторжения настоящего Договора, а также при прочих обстоятельствах, при условии, что такой отказ от Договора либо расторжение Договора произошло по вине Участника (неисполнение /ненадлежащее исполнение Участником своих обязательств по Договору) последний обязан возместить Застройщику расходы, связанные с исполнением настоящего Договора (включая, но, не ограничиваясь: расходы связанные со страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры по настоящему Договору, государственная пошлина за регистрацию договора, прочие расходы, понесенные с целью заключения настоящего Договора), в сумме равной фактически понесенным расходам Застройщика, но не менее 3 (трех) процентов от Цены договора.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.

9.5. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями обеих Сторон. Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор, в том числе связанные с изменением параметров Объекта долевого строительства, а также по обоснованному и соответствующему действующему законодательству требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**10. Другие условия**

10.1. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего Договора, стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

10.2. Участник долевого строительства, подписав настоящий Договор, дает согласие Застройщику на:

10.2.1. в период строительства жилого дома на образование, постановку на государственный кадастровый учет земельного участка, учет изменений земельного участка (раздел, выдел, объединение, перераспределение), занятого строящимся многоквартирным домом, заключение договора аренды (субаренды), дополнительных соглашений к договору аренды, договора уступки права аренды частично или полностью, отказа от права аренды полностью или частично, на заключение Застройщиком договора купли - продажи указанного земельного участка в целях приобретения его в собственность в отношении сформированного земельного участка (или его части), в целях дальнейшего формирования и передачи в общедолевую собственность собственникам (Участникам долевого строительства) земельного участка, на котором расположен данный многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства, и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома;

10.2.2. передачу Застройщиком в залог юридическому лицу, осуществляющему кредитование (финансирование) в целях строительства многоквартирного дома, права собственности (аренды, субаренды) на земельный участок и объект долевого строительства; При этом возникший на основании договора с банком залог права собственности (аренды, субаренды) на земельный участок прекращается с момента передачи всех объектов долевого строительства в многоквартирном доме, построенных на данном земельном участке, Участникам долевого строительства.

10.2.3. прекращение ипотеки в пользу Участника долевого строительства на образовавшиеся в случаях, указанных в п.10.2.2. земельные участки ( при условии установленной пунктом 1 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в пользу Участника долевого строительства ипотеки права собственности или права аренды участка, предназначенного для строительства многоквартирного дома, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, на который у Участника долевого строительства возникает право собственности;

10.2.4. на установление разрешенного использования земельных участков согласно карте градостроительного зонирования г. Ижевска (Генеральному плану города Ижевска, правилам землепользования и застройки г. Ижевска, утв. Решением Городской Думы г. Ижевска, проекта планировки территории, градостроительного плана земельного участка)

10.2.5. хранение и обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных», а также иной информации личного характера, предоставленной в связи с настоящим Договором. Данное согласие действует с момента подписания, настоящего Договора и в течение 5 (Пяти) лет с даты передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приёма-передачи.

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

10.3.Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, с письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приёма-передачи.

10.4. Уведомление, извещение или сообщение, направленные одной из Сторон в адрес другой Стороны, по реквизитам и адресу, указанным в настоящем Договоре, или переданное под личную подпись одной из Сторон или его представителю по доверенности, считается направленным надлежащим образом.

10.5. В случае изменения реквизитов и адреса Участник долевого строительства обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней уведомить об этом Застройщика.

10.6. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании статей настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

10.7. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

**Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:**

Приложение № 1: «Основное характеристики (определение), подлежащего передаче объекта долевого строительства»

Приложение № 1/1 Перечень работ по отделке Объекта долевого строительства и дополнительного оборудования

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

Приложение № 3: «Гарантийные обязательства Застройщика»

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

**11. Реквизиты и подписи сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик: | Участник долевого строительства: |
|  |  |