

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Ижевск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Апрель»**, в дальнейшем именуемое «**Застройщик**», ОГРН 1171832003870, ИНН 1841069179, адрес: 426004, УР, г. Ижевск, ул. Ленина, д. 23, оф. 102, в лице директора Емшановой Елены Семеновны, действующей на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, зарегистрированн(а) по адресу \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, адрес электронной почты: \_\_\_\_\_ в дальнейшем именуемый «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Термины определения и нормативные акты.**

1.1. Если в тексте договора не указано иное следующие термины означают:

- Многоквартирный дом – Многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 18:26:010313:29 с адресным ориентиром г. Ижевск, Проезд 8-й Подлесный». Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 18:26:010313:29 принадлежащим застройщику на праве собственности, согласно договору купли - продажи от 05.06.2017г.

- Объект – часть многоквартирного дома (квартира), который имеет характеристики, указанные в настоящем договоре, и который по завершении строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию подлежит передаче в собственность Участнику.

1.2. При заключении настоящего договора стороны руководствуются:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 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»;
- а также законодательством Российской Федерации, действующим на момент заключения договора.

**2. Предмет договора.**

2.1. Застройщик в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц обязуется построить Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику в собственность входящий в состав Многоквартирного дома Объект, с характеристиками указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору, а также долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, в том числе указанное в проектной декларации, а Участник обязуется в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, уплатить обусловленную Договором цену и при наличии разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию принять Объект долевого строительства и долю в праве собственности на общее имущество Дома.

2.2. При подписании Договора Участник надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, касающимися строительства Многоквартирного дома, в том числе проектной декларацией, проектом планировки Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок и проектной документацией на строительство многоквартирного дома. Участнику содержание указанных документов понятно.

2.3. Застройщик ведет строительство Объекта в соответствии с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома, разработанной ООО «Вектор» № 06/17-57, положительное заключение экспертизы ООО «ЭССУ» № 18-2-1-3-0069-17 от 12.12.17 г. и № 18-2-1-2-0023-18 от 24.04.18 г., разрешение на строительство № 18-RU18303000-581-2017.

2.4. Дом обладает следующими основными характеристиками:

Вид: Многоэтажный многоквартирный жилой дом с пристроенными нежилыми помещениями

Назначение: жилое

Этажность: 18+тех.этаж

Общая площадь дома: 20 270,6 кв.м.

Материал наружных стен: газобетонный блок, лицевой кирпич

Материал поэтажных перекрытий: ж/б монолитные

Класс энергоэффективности: В +

Класс сейсмостойкости: до 6 баллов

2.5. К настоящему договору прилагаются проектная планировка Объекта, проектная планировка этажа на котором расположен объект — Приложение №1.

2.6. Стороны признают, что указанная в настоящем договоре Общая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от фактических площадей, установленных по результатам его технической инвентаризации - обмеров, проводимых органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда, после окончания строительства многоквартирного дома.

Допустимое изменение Общей площади Объекта долевого строительства, которое не будет являться нарушением условий настоящего договора, устанавливается Сторонами в размере не более 5% (Пяти) процентов от указанной площади. Такие отличия, в соответствии с п.2 ч.1.1. ст.9 Федерального закона №214-ФЗ, не являются существенными изменениями характеристик Объекта долевого строительства.

Если фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Общей приведенной площади Объекта как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны осуществляют перерасчет цены настоящего договора с выплатой разницы стоимости между фактической площадью (с учётом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, балконов - 0,3) и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства пропорционально изменению площади. Доплата или возврат денежных средств производится на основании письменного требования заинтересованной стороны с обязательным указанием банковских платежных реквизитов.

2.7. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору:

2.7.1. Залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», должно обеспечиваться исполнение следующих обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство:

- возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и (или) договором;

- уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

2.7.2. Обеспечение исполнения обязательств по договору залогом.

- в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

- при государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

- с даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального закона, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

- Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

2.8. Застройщик исполняет обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

2.9. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства получил полную и в доступной форме информацию о проекте строительства и о Застройщике (информация, содержащаяся в проектной декларации, проектной документации, план создаваемого объекта, разрешении на строительство, правоустанавливающих документах на земельный участок, учредительных документах Застройщика и др.). Участнику долевого строительства понятно содержание данных документов.

2.10. Условия настоящего Договора соответствуют информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора.

2.11. 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.

2.12. 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, заменять строительные материалы, оборудование, комплектующие на аналогичные.

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

### **3. Цена договора и порядок расчетов между сторонами.**

3.1. Цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика) составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

3.2. Денежные средства, составляющие Цену договора, направляются для целей строительства жилого дома, иные цели, определенные ст.18 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", при этом до 10% от проектной стоимости строительства могут быть использованы на цели, указанные в п.13, 17-20 ч.1 ст.18 указанного закона.

Цена договора состоит из затрат на проектирование и строительство Многоквартирного дома, а также экономии застройщика, которая при ее формировании по итогам строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию остается в собственности застройщика и Участнику не возвращается.

3.3. Уплата участником цены договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет получатель ООО Специализированный застройщик «Апрель»

ИНН 1841069179, КПП 184101001, ОГРН 1171832003870

р/с 40702810268000017304, к/с 30101810400000000601, Удмуртское отделение № 8618 ПАО Сбербанк, БИК 049401601

в течение 5 дней с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по Удмуртской республике.

3.4. Платежи по договору должны осуществляться в рублях. Моментом исполнения обязательства по внесению денежных средств, считается момент поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

При внесении денежных средств по настоящему договору Участник обязан указать следующее основание платежа: «оплата по договору об участии в долевом строительстве № \_\_\_ от \_\_\_\_\_.» При указании Участником в платежном поручении иного основания платежа, последний самостоятельно несет ответственность за возможные финансовые потери.

3.5. Участник уведомлен о недопустимости оплаты (в том числе частичной) цены договора до даты регистрации настоящего договора, а также о праве Застройщика на возврат Участнику досрочно внесенных денежных средств в одностороннем порядке без предварительного уведомления.

3.6. В случае оплаты Цены договора (в том числе частичной) Участником до даты государственной регистрации настоящего договора и наступления в связи с этим неблагоприятных последствий для Застройщика, в том числе уплаты застройщиком штрафа, установленного ч.1 ст. 14.28 Кодекса Российской

федерации об административных правонарушениях, Участник обязуется возместить причиненные Застройщику убытки.

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

3.8. 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.

#### **4. Права и обязанности сторон.**

##### **4.1. Права и обязанности Застройщика:**

4.1.1. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Многоквартирного дома и получить разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

4.1.3. Обеспечить передачу Объекта и доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома Участнику в срок не позднее 30.12.2020 г., при условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по договору, в том числе оплаты Участником цены договора, пени и штрафов, перерасчетов по площадям согласно п.2.6 договора, возмещения убытков в случаях указанных в п. 3.6. настоящего договора.

Застройщик вправе исполнить свою обязанность по передаче Участнику Объекта и доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома досрочно.

4.1.4. Использовать денежные средства, полученные от Участника, в соответствии с законом.

4.1.5. Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и при условии выполнения Участником своих обязательств с учетом п. 4.1.3. настоящего договора, направляет Участнику, по адресу указанному в настоящем договоре, уведомление о готовности Застройщика (далее – Уведомление) к передаче Объекта Участнику. Участник, получив Уведомление, обязан в течение 5 дней с момента получения Уведомления обратиться к Застройщику для принятия Объекта и подписания передаточного акта.

При передаче Объекта Застройщик передает Участнику долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома (которая пропорциональна размеру общей площади (площади) приобретаемого Участником объекта относительно площади многоквартирного дома, в котором расположен объект), Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, паспорта на приборы учета (счетчики) тепло, воду и электроснабжения. Передача вышеуказанного в акте отдельно не отражается.

4.1.6. Устранять недостатки Объекта, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, выявленные в ходе приемки объекта или в пределах гарантийного срока, в согласованный срок, которым стороны согласились считать срок 45 (Сорок пять) рабочих дней, исчисляемых с даты подтверждения факта наличия недостатка, относящегося на Застройщика.

4.1.7. Застройщик передает Участнику объект свободным от любых обременений и прав третьих лиц, не являющимся объектом какого либо судебного разбирательства, не находящимся под запретом и/или арестом.

4.1.8. Застройщик обеспечивает сохранность объекта до передачи его Участнику. При этом, при неисполнении Участником обязанностей указанных в п. 4.1.5. настоящего договора, по истечении 5 дней с окончания срока предусмотренного договором для принятия Участником объекта, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта.

4.1.9. Застройщик вправе вносить изменения и/или дополнения в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома, а также осуществлять замену строительных материалов и/или оборудования на аналогичные (сходные) по назначению без уведомления и/или согласования с Участником при условии, что по завершении строительства Объект и Многоквартирный дом в целом будет отвечать

условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

4.1.10. Застройщик вправе без уведомления и/или согласования с Участником изменять характеристики земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, образовывать из указанного земельного участка другой земельный участок или несколько земельных участков, а также на использование земельного участка в период строительства в любых целях, не запрещенных действующим законодательством.

Застройщик самостоятельно, от своего имени и за свой счет выполняет указанные в настоящем пункте действия, вносит сведения о них в Государственный кадастр недвижимости и Реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.11. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию до момента заключения Участником договора на обслуживание Объекта и общего имущества Многоквартирного дома с Товариществом Собственников Жилья, Управляющей компанией или иной эксплуатирующей организацией, заключить договор на обслуживание Многоквартирного дома и Объекта с эксплуатирующей службой.

4.1.12. С письменного согласия Участника передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам.

4.1.13. Застройщик совместно с Участником обязан произвести государственную регистрацию настоящего договора в соответствии с действующим законодательством в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре) по Удмуртской республике. Расходы на государственную регистрацию Стороны настоящего договора несут в размере и в порядке установленном действующем законодательством.

## **4.2. Права и обязанности Участника.**

4.2.1. Участник обязан в полном объеме и в срок указанный в настоящем договоре осуществлять все платежи по договору.

4.2.2. В срок не более 5 дней с момента изменения, сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов включая, но не ограничиваясь, изменениями реквизитов банковского счета, изменении адреса для направления почтовой корреспонденции, адреса регистрации и т.д., путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта и/или за причиненные Участнику убытки при условии направления Уведомления (п. 4.1.5. договора) в установленный срок по указанному в договоре адресу.

4.2.3. В течение 5 дней со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта, в том числе при его досрочной передаче, Участник обязан произвести полную оплату Цены договора (если она к этому моменту не оплачена), и обратиться к Застройщику для принятия Объекта и подписания передаточного акта.

Если Участник по истечении 5 дней с окончания срока предусмотренного договором для принятия Участником объекта, не обратился к Застройщику и не известил Застройщика о причинах своего отсутствия и/или не произвел полную оплату Цены договора (если она к этому моменту не оплачена), считается, что Участник необоснованно уклоняется от принятия Объекта.

При необоснованном уклонении Участника от принятия Объекта, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта.

Со дня составления Застройщиком акта или иного документа о передаче Объекта, Объект считается надлежащим образом переданным Участнику и ответственность за его эксплуатацию, включая расходы на оплату коммунальных услуг, услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, охрану и риск случайной гибели объекта возлагается на Участника в полном объеме.

Передача Участнику Объекта долевого строительства означает одновременную передачу Участнику доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, в том числе указанное в проектной декларации, в соответствии с проектной документацией.

4.2.4. После подписания передаточного акта или в случае (п. 4.2.3.) составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта, Участник самостоятельно несет расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории).

4.2.5. Участник совместно с Застройщиком обязан произвести государственную регистрацию настоящего договора в соответствии с действующим законодательством в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре) по Удмуртской республике. Расходы на

государственную регистрацию Стороны настоящего договора несут в размере и в порядке, установленном действующем законодательством.

4.2.6. Участник обязан самостоятельно и за свой счет произвести государственную регистрацию права собственности Участника на Объект, изготовление документов необходимых для государственной регистрации права собственности (кадастровый паспорт на Объект) Участник осуществляет самостоятельно и за свой счет.

4.2.7. После подписания передаточного акта и до регистрации права собственности на Объект, Участник не вправе производить никаких перестроек (перепланировок, переустройства, переоборудования, сноса стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройства коммуникаций и т.д.).

4.2.8. В случае аварий внутренних инженерных (тепло, энерго и других) сетей по вине участника (в том числе при нанесении ущерба Объектам других дольщиков) принимать все необходимые меры к устранению аварий и их последствий, предотвращению ущерба за свой счет.

## **5. Гарантия качества Объекта.**

5.1. Качество Объекта передаваемого Участнику согласно настоящему договору, должно соответствовать проектной документации на Многоквартирный дом, техническим и градостроительным регламентам и иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи объекта Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Многоквартирного дома составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта по любому из объектов в многоквартирном доме.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, в случаях:

- если они произошли вследствие нормального износа Объекта и/или его частей;
- нарушения Участником или третьими лицами технических регламентов, градостроительных регламентов иных обязательных требований к процессу эксплуатации, инструкции по эксплуатации Объекта;
- вследствие ненадлежащего ремонта Объекта и/или его частей проведенных Участником или привлеченных им третьими лицами;
- если недостатки Объекта возникли вследствие нарушения Участником правил эксплуатации Объекта и/или его частей;
- вследствие любого неправомерного воздействия, в том числе повреждения, иными лицами (вандализм, умышленное повреждение имущества и тп).

Гарантия не применяется при выполнении Участником отдельных работ по устройству технологических отверстий, ниш, штроб, сверлению без учета расположения скрытой проводки.

5.4. Требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта, Участник предъявляет Застройщику в течение гарантийного срока.

## **6. Срок действия договора.**

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре) по Удмуртской Республике и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

6.2. Односторонний отказ любой из сторон от исполнения настоящего договора возможен только в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.3. Действие настоящего договора может быть прекращено соглашением сторон.

6.4. Прекращение действия настоящего договора не освобождает стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной договором и действующим законодательством.

## **7. Ответственность сторон.**

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

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. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, военные действия на территории Российской Федерации, принятие запрещающих или ограничивающих исполнение настоящего договора законов Российской Федерации и Удмуртской республики, принятие нормативных актов Президента Российской Федерации, федерального правительства, соответствующих органов Удмуртской республики и г. Ижевска, освобождает стороны от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора до дня прекращения форс-мажорных обстоятельств. Договор подлежит исполнению после прекращения форс-мажорных обстоятельств, в сроки дополнительно согласованные сторонами.

## **8. Прочие условия.**

8.1. Стороны будут разрешать возникшие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются письменные обращения.

8.2. Все уведомления и сообщения Сторон должны направляться в письменной форме по адресам, указанным в настоящем договоре. Уведомления и сообщения считаются направленными надлежащим образом, если они отправлены по адресу указанному в настоящем договоре, заказным письмом, с уведомлением о вручении и описью вложения.

Уведомления и сообщения направленные Застройщиком Участнику считаются полученными Участником по истечении 15 календарных дней с момента передачи Застройщиком соответствующего уведомления или сообщения организации осуществляющей доставку почты.

В случае не уведомления или несвоевременного уведомления об изменении адресов, паспортных данных, Ф.И.О. Участника, реквизитов и наименования Застройщика указанных в настоящем договоре, направление документов по прежним адресам и оформление документов с прежними данными считается надлежащим. Сторона не своевременно уведомившая или не уведомившая другую сторону о изменении своих данных указанных в настоящем договоре, несет риск вызванных этим последствий.

## **9. Заключительные положения.**

9.1. 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.

9.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащими представителями сторон.

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

9.3.1. 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 общедолевою 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;

9.3.2. 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;

9.3.3. Прекращение ипотеки в пользу Участника долевого строительства на образовавшиеся в случаях, указанных в п.9.3.1. 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;

9.3.4. 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);

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

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

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

9.5. 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. В случае изменения реквизитов и адреса Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней в письменном виде уведомить об этом Застройщика.

9.6. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются нормами действующего законодательства.

9.7. Настоящий договор составлен в четырех одинаковых экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по Удмуртской Республике.

## **10. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:**

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

Приложение № 2 «Согласие на обработку и хранение персональных данных».

## **11. Адреса, платежные реквизиты и подписи сторон.**

Застройщик:  
ООО Специализированный застройщик  
«Апрель»

Участник:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ /



**Основные характеристики, подлежащего передаче объекта долевого строительства**

1. Объектом по Договору является структурно обособленное жилое помещение в Многоквартирном доме, имеющее следующие проектные параметры и характеристики:

Этаж: \_\_\_\_\_

№ квартиры (строительный): \_\_\_\_\_

количество комнат: \_\_\_\_\_

жилая площадь \*: \_\_\_\_\_ кв.м.

общая площадь \*\*: \_\_\_\_\_ кв.м.

общая приведенная площадь \*\*\* \_\_\_\_\_ кв.м.

площадь комнаты 1: \_\_\_\_\_ кв.м.

площадь комнаты 2: \_\_\_\_\_ кв.м.

площадь прихожей: \_\_\_\_\_ кв.м.

площадь кухни: \_\_\_\_\_ кв.м.

площадь санузла: \_\_\_\_\_ кв.м.

площадь балкона (с коэффициентом 0,3 кв.м.): \_\_\_\_\_ кв.м (\_\_\_\_\_ кв.м.).

\* Жилая площадь - сумма площадей жилых комнат Объекта долевого строительства без вспомогательных помещений.

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

\*\*\* Общая приведенная площадь — Общая площадь Объекта долевого строительства с учетом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, балконов - 0,3, определяемая по внутренним поверхностям наружных стен.

Фактическая площадь — площадь Объекта долевого строительства, установленная по результатам обмера, проведенного органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда, указанная в кадастровом паспорте Объекта долевого строительства.

Номер квартиры, указанный в настоящем документе, является строительным и определен условно утвержденной Застройщиком на момент подписания настоящего договора проектной документацией и по окончании строительства может отличаться от фактического, нарушением условий договора такое отличие не является.

2. Объект передается Участнику в следующей строительной готовности:

- выполнена штукатурка стен,
- потолки монолитная плита,
- выполнена выравнивающая стяжка полов,
- установлена металлическая входная дверь,
- межкомнатные двери не устанавливаются,
- оконные блоки ПВХ профиль белый со стеклопакетами,
- межкомнатные перегородки на одинарном стальном каркасе с минераловатным заполнением, с однослойными обшивками из гипсокартоновых плит с обеих сторон, выполнена проклейка и шпатлевка швов ГКЛ.
- лоджия и балконы: стены без отделки, полы без отделки,
- порог балконной двери выполнен: стяжка из ЦПР, наличие порога в виде подоконной доски не предусмотрено,
- группа учета электроэнергии установлена в щитке на площадке этажа, распределительный щиток установлен в квартире, разводка электросетей по квартире до конечных устройств - розеток, выключателей и мест установок светильников, установлены розетки, выключатели и патроны с лампами накаливания,
- отопление –выполнена горизонтальная разводка отопительной системы с установкой радиаторов.
- водоснабжение выполнена разводка сетей горячего и холодного водоснабжения до ввода в Объект, с установкой запорных кранов и приборов учета, с установкой оконченных устройств (смеситель в раковине в санузле).

- канализация – выполнен ввод системы канализации в Объект с установкой и подключением окончанных устройств (унитаз, раковина).

План квартиры:

План этажа:

Застройщик:  
ООО Специализированный застройщик  
«Апрель»

Участник:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ и ХРАНЕНИЕ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

г. Ижевск

Субъект персональных данных, \_\_\_\_\_

(Фамилия, Имя, Отчество полностью)

вид основного документа, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_

серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

(кем и когда)

проживающий(ая) по адресу \_\_\_\_\_

В лице представителя субъекта персональных данных \_\_\_\_\_

(заполняется в случае получения согласия от представителя субъекта персональных данных),

\_\_\_\_\_,  
(Фамилия, Имя, Отчество полностью)

вид основного документа, удостоверяющий личность \_\_\_\_\_

серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

(кем и когда)

проживающий(ая) по адресу \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
действующий от имени субъекта персональных данных на основании

\_\_\_\_\_  
(реквизиты доверенности или иного документа, подтверждающего полномочия представителя),  
принимаю решение о предоставлении моих персональных данных и даю согласие на их обработку и  
хранение свободно, своей волей и в своем интересе -

Наименование и адрес оператора, получающего согласие субъекта персональных данных:

Застройщик ООО « \_\_\_\_\_ »,

ИНН \_\_\_\_\_,

Со следующей целью обработки персональных данных:

Заключение и исполнение договора участия в долевом строительстве.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных:

фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; адрес регистрации; адрес проживания;  
гражданство; семейное положение; данные о детях, супруге; образование; сведения трудовой деятельности;  
доходы; фотография; пол; номер контактного телефона; адрес электронной почты; паспортные данные: а) вид документа; б) серия и номер документа; в) орган, выдавший документ; наименование; код; г) дата выдачи документа, данные о кредитных обязательствах (в случае приобретения объекта долевого строительства в ипотеку), номер счета в банке с которого/ на который перечисляются денежные средства в рамках исполнения договора участия в долевом строительстве.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание используемых оператором способов обработки персональных данных:

Обработка вышеуказанных персональных данных будет осуществляться путем смешанной обработки персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение, использования, распространение), в том числе передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных).

Срок, в течение которого действует согласие субъекта персональных данных, а также способ его отзыва, если иное не установлено федеральным законом:

Персональные данные субъекта подлежат хранению в течение сроков, а также их уничтожению в сроки и порядке, установленными законодательством РФ.

Дата \_\_\_\_\_

Подпись \_\_\_\_\_

Фамилия, имя, Отчество полностью \_\_\_\_\_