

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**  
**на участие в долевом строительстве Жилого дома**

Удмуртская Республика, город Ижевск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс Строй» ИНН 1838000138, в лице директора Фирстова Андрея Вячеславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г.р, паспорт \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г, \_\_\_\_\_ адрес: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», совместно именуемые в тексте настоящего Договора «**Стороны**» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

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

1.1.1. **Дом** – «Многоквартирный пятиэтажный жилой дом по пер. Спартаковский, 1 в Индустриальном районе г. Ижевска».

Строительство ведет Застройщик по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, Индустриальный район, пер. Спартаковский д. 1 на земельных участках, принадлежащих Застройщику на праве собственности, кадастровые номера земельных участков 18:26:020874:215; 18:26:020874:45.

1.1.2. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира), которое будет находиться в Доме и имеет следующие характеристики:

номер (порядковый/ на этаже)	количество комнат	проектная жилая площадь (кв.м.)	проектная общая площадь (кв.м.)	этаж	подъезд
_____	_____	_____	_____	_____	_____

которое по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в натуре в собственность Участнику.

Объект долевого строительства по настоящему Договору передается Застройщиком Участнику в состоянии, определенном в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Если в указанном Приложении какой-либо вид работ или оборудование не указано, оно выполнению (установке) не подлежит.

Под общей проектной площадью Объекта долевого строительства Стороны понимают сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, встроенных шкафов и др.), а также площадей веранд, террас, холодных кладовых, балконов, лоджий, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для балконов - 1, для лоджий - 1.

Строительный адрес Дома, проектная площадь и номер Объекта долевого строительства подлежат уточнению в акте передачи Объекта долевого строительства после выдачи органами технической инвентаризации технического паспорта (плана) на Дом. Указанные в п. 1.1.2. настоящего Договора площадь и номер Квартиры являются проектными, в случае изменения на основании фактического обмера проводимого органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда общей площади квартиры, указанной в п. 1.1.2. Договора, Стороны гарантируют отсутствие встречных требований друг к другу, такие изменения не являются нарушением условий настоящего Договора со стороны Застройщика.

1.1.3. **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс Строй», осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу (далее - "Застройщик").

1.1.4. **Участник** - физическое лицо, являющееся инвестором, осуществляющее по настоящему Договору долевое финансирование строительства Объекта долевого строительства за счёт собственных средств (далее - "Участник").

**2. Юридические основания к заключению Договора**

**2.1.** При заключении Договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Законом РФ от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»
- Законом РФ от 07 февраля 1992 №2300-1 «О защите прав потребителей».
- Другими федеральными законами «далее законами» и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными актами Российской Федерации.

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

**2.3.** При подписании настоящего Договора Участник надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, касающимися строительства Дома, в том числе Проектной декларацией, Планом Объекта долевого строительства (Приложение №1), Разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок и проектной документацией на строительство Дома. Участнику понятно содержание данных документов.

### **3. Предмет Договора**

**3.1.** Предметом настоящего Договора является долевое участие Участника в финансировании строительства Дома в объеме, установленном в настоящем Договоре, и принятие по окончании строительства Дома в собственность Объект долевого строительства, а другая сторона - Застройщик - обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику.

Участники направляют собственные денежные средства на строительство Дома в порядке долевого участия, а Застройщик обязуется:

-обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а так же иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для его сдачи в установленном законодательством порядке;

- сдать Дом в эксплуатацию;

Строительство **Объекта долевого строительства** осуществляется в соответствии с проектной документацией на строительство Дома и характеристиками, указанными в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**3.2.** Размер денежных средств подлежащих уплате Участником Застройщику (далее - Цена Договора) составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

**3.3.** Сумма экономии при строительстве Объекта долевого строительства (разница между суммой средств, полученной от Участника, и фактическими затратами на строительство), которая, в случае ее образования по окончании строительства, является дополнительным вознаграждением Застройщика, Участнику не возвращается. В случае недостаточного финансирования строительства (в т.ч. строительства инженерных систем жизнеобеспечения и благоустройства территории) со стороны участников долевого строительства недостаток средств компенсируется Застройщиком. Экономия при строительстве в виде разницы между суммой средств, полученной от Участников долевого строительства, и фактическими капитальными затратами по строительству (в т.ч. по строительству инженерных систем жизнеобеспечения и благоустройству территории) после ввода Дома в эксплуатацию и передачи объекта долевого строительства Участникам долевого строительства, остается у Застройщика, в том числе для погашения полученных для обеспечения строительства Дома займов, кредитов и процентов по ним.

**3.4. Объект долевого строительства приобретает в собственность следующих граждан:**

\_\_\_\_\_

**3.5.** С момента государственной регистрации настоящего договора и до момента регистрации права собственности Участника на Квартиру право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: г. Ижевск, пер. Спартаковский д. 1 и строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Участников в обеспечении исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору.

### **4. Порядок расчетов между Сторонами**

**4.1.** Расчеты по уплате Участником Цены Договора производятся в следующем порядке:

**4.1.1.** Денежная сумма, указанная в п.3.2. настоящего Договора, оплачивается Участником путем внесения денежных средств в кассу или на расчетный счет Застройщика, в следующем порядке:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей путем внесения денежных средств в кассу или расчетный счет Застройщика в течении 2 рабочих дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. Участник имеет право досрочного погашения суммы денежных средств подлежащих уплате по настоящему договору. Датой внесения Участником средств в счет оплаты по договору будет являться дата фактического поступления денежных средств в кассу Застройщика.

4.2. Стоимость одного квадратного метра проектной общей площади квартиры составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

## 5. Права и обязанности Сторон

### 5.1. Застройщик обязуется:

**5.1.1.** Обеспечить строительные-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию не позднее 4 кв. 2016 года.

В случае принятия органом исполнительной власти в период действия настоящего договора решения об изменении сроков окончания строительства Дома, срок, установленный в настоящем пункте, изменяется в соответствии с решением органа исполнительной власти.

**5.1.2.** Использовать денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению - на строительство Дома, в том числе на возмещение затрат Застройщика согласно ст. 18 Законом РФ от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и на оплату услуг Застройщика.

**5.1.3.** Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику Объект долевого строительства с отделкой в соответствии с проектом.

**5.1.4.** Не позднее 2 марта 2017 года с момента ввода Дома в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи, при условии полного исполнения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.2, 4. настоящего Договора. Застройщик вправе передать Участнику Квартиру/объект долевого строительства досрочно. Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлением от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика исполнения обязанностей, предусмотренных действующим законодательством РФ.

В случае выявления недостатков по требованию Участника Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком. После устранения недостатков Застройщик передает Участнику Квартиру с составлением Акта приема-передачи.

**5.1.5.** У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте Дома, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, межквартирные лестничные площадки, техническое помещение (котельная) предназначенное для обслуживания дома, лестницы, коридоры, чердак, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Передача вышеуказанного имущества по акту не производится. У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства не возникает право общей долевой собственности на подвал, находящейся в данном Доме, так как он не является частями квартир и не предназначен для обслуживания более одного помещения в данном Доме.

**5.1.6.** Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Застройщик передает всю необходимую документацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Удмуртской Республике.

**5.1.7.** Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектации до передачи его по Акту приёма-передачи Участнику.

**5.1.8.** Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

**5.1.9.** Предоставлять Участнику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

**5.1.10.** В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок указанный в п. 5.1.1 настоящего Договора, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части

увеличения срока, установленного в пункте 5.1.1 настоящего Договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

### **5.2. Застройщик имеет право:**

**5.2.1.** Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника.

**5.2.2.** Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников и заключать с ними договоры на участие в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Участника.

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

**5.2.4.** Самостоятельно вносить изменения в проектную документацию на Дом, не влияющие на размеры и планировку Объекта долевого строительства, указанного в п.1.1.2. настоящего Договора. Застройщик имеет право внести в проект архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, при условии, что характеристики объекта долевого строительства по завершении строительства будут отвечать условиям настоящего Договора и требованиям проектной документации.

**5.2.5.** Построить Дом, получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию ранее срока, установленного п. 5.1.1. настоящего Договора.

### **5.3. Участник обязуется:**

**5.3.1.** Принять долевое участие в финансировании строительства и произвести все выплаты стоимости Объекта долевого строительства в размерах и порядке, установленных п.4. и п. 3.2 настоящего Договора.

**5.3.2.** После получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства приступить к приёму Объекта долевого строительства и подписанию Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. А именно принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект долевого строительства в сроки, указанные в уведомлении (но не более 5 календарных дней с момента получения уведомления), направляемом Участнику долевого строительства. В случае неявки Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства в указанный в уведомлении срок без предварительного письменного согласования с Застройщиком или отказа принять Объект долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством, при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

Односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства может быть составлен только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником уведомления о завершении строительства Дома, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им в настоящем договоре адресу.

**5.3.2.1.** Участник не вправе после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства предъявлять претензии относительно недостатков, которые могли быть им установлены при приемке Объекта долевого строительства (явные недостатки).

**5.3.3.** Совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, права собственности на Объект долевого строительства.

**5.3.4.** Нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора, права собственности на Объект долевого строительства и иные расходы, возникающие при оформлении прав на Объект долевого строительства. В случае внесения изменений в Договор по инициативе Участника (смена Участника; несвоевременное предоставление данных, необходимых для регистрации Договора; предоставление недостоверных данных) Участник возмещает расходы, связанные с регистрацией соответствующих изменений. Участник обязуется за свой счет оплатить расходы по подготовке технического плана и кадастрового паспорта на объект долевого строительства, если указанные расходы понесены.

**5.3.5.** После принятия Объекта долевого строительства (подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства) нести расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории).

Порядок и сроки внесения платежей устанавливаются на основании договора, заключаемого с управляющей компанией.

**5.3.6.** Совершать уступки права требования по Договору только при наличии письменного согласия Застройщика на уступку.

**5.3.7.** Не вмешиваться в строительный процесс, до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**5.3.8.** Нести риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства с момента приемки Объекта долевого строительства.

**5.3.9.** Участник не вправе до момента регистрации права его собственности на Объект долевого строительства самостоятельно изменять планировку Объекта долевого строительства, в т.ч. снос и установку перегородок, переустройство коммуникаций, установку решеток, остеклений без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, производить какие-либо работы по отделке и установке внутреннего оборудования без письменного согласования с Застройщиком, проводить электромонтажные работы без письменного согласования с Застройщиком и инспекцией энергетического надзора.

**5.3.10.** При передаче Объекта долевого строительства в пользование Участнику до момента регистрации права его собственности на Объект долевого строительства Участник в случае аварий внутренних сетей по его вине обязан принимать все необходимые меры по ликвидации аварий и устранению их последствий и возмещению ущерба за свой счет.

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

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта и/или за причиненные Участнику убытки, по указанному в данном Договоре адресу.

**5.3.12.** В случае передачи Объекта долевого строительства в пользование с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник обязуется:

- не производить никаких перестроек (перепланировок, сноса стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройства коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ с уполномоченной организацией;

- в случае аварий внутренних, тепло, энерго - и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам других Участников) принимать все необходимые меры по устранению последствий и возмещению ущерба за свой счет.

#### **5.4. Участник вправе:**

**5.4.1.** Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

**5.4.2.** Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

**5.4.3.** При наличии письменного согласия Застройщика и в порядке, установленном действующим законодательством, уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после уплаты стоимости Объекта долевого строительства Застройщику, указанной в п.1.1.2 настоящего Договора и в размере, указанном в п. 3.2. данного Договора.

**5.4.4.** Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформление его в собственность возникает у Участника с момента полного исполнения им обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора.

#### **6. Срок действия Договора. Досрочное расторжение**

**6.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

**6.2.** Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также по основаниям одностороннего отказа от исполнения Договора в порядке п.п. 6.3., 6.4. настоящего Договора.

**6.3.** В случаях, предусмотренных законодательством (неисполнения или ненадлежащего исполнения какой-либо из Сторон своих обязательств по настоящему Договору), другая Сторона имеет право на расторжение Договора в установленном законодательством порядке:

- по основаниям, предусмотренным п.1 ст.9 Закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года, Участник вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке;

- по основаниям, предусмотренным п.п.1.1. ст.9 Закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 года, Участник вправе расторгнуть Договор в судебном порядке;

- по основаниям, предусмотренным ч.4 и ч.5 ст.5 Закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 года, Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

**6.4.** Стороны согласились, что настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, собственные денежные средства, фактически поступившие от Участника в уплату Цены (части цены) Договора, указанной в п.3.2. настоящего Договора, Застройщик перечисляет на лицевой счёт Участника в срок не позднее 180 (Ста восьмидесяти) календарных дней с даты государственной регистрации расторжения Договора.

**6.5.** При расторжении Договора в одностороннем порядке в случаях, установленных п.п. 1 и 1.1. ст. 9 Закона №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 года, Участник обязан предупредить об этом Застройщика не позднее чем за 10 (Десять) рабочих дней до даты расторжения Договора.

**6.6.** В случае расторжения настоящего Договора Участником в одностороннем порядке по основаниям, непредусмотренных ч.1 ст. 9 и ч. 1.1. ст. 9 Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, Участник обязуется солидарно возместить расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, в размере 6 000 (Шесть тысяч) рублей 00 копеек. Указанную сумму Участник обязуется перечислить на расчётный счёт Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента направления уведомления об отказе от исполнения Договора.

**6.7.** В случае внесения изменений в Договор на участие в долевом строительстве по инициативе (вине) Участника (смена участников долевого строительства, несвоевременное представление данных необходимых для заключения договора на участие в долевом строительстве, либо представление недостоверных данных), Участник солидарно обязуется возместить расходы, связанные с перерегистрацией Договора в сумме не менее 3 000 (Три тысячи) рублей 00 копеек, но не более 5000 (Пяти тысяч) рублей. Указанную сумму Участник обязуется перечислить на расчётный счёт Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента внесения изменений в Договор на участие в долевом строительстве.

**6.8.** В случае нарушения Участником сроков внесения Цены Договора настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в порядке, установленном действующим законодательством. При этом у Застройщика возникает право на возмещение расходов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике, а так же право на возмещение убытков, вызванных таким расторжением.

## **7. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества**

**7.1.** Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должен соответствовать проектно-сметной документации на Дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

**7.2.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет с момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на оборудование, не являющееся технологическим и инженерным соответствует гарантийным срокам заводоизготовителей.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приёма-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента уведомления Участником об этих недостатках.

**7.3.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли в следствии

- нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей (под нормальным износом, в целях настоящего Договора, понимается потеря Объектом своих функциональных качеств соответствующая процессу разумной и грамотной эксплуатации)
  - нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации
  - ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.
- 7.4. Гарантийные обязательства Застройщика в отношении Объекта долевого строительства прекращаются в случае перепланировок, переустройств, перепрофилирования, реконструкции, вмешательств в инженерные системы Дома.

## **8. Ответственность Сторон**

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

## **9. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика**

9.1. Застройщик обеспечивает исполнение следующих своих обязательств по Договору:

- по возврату внесенных Участником денежных средств, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ и (или) Договором;
- по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по передаче Участнику Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

9.2. Указанные в п. 9.1. настоящего Договора, обязательства Застройщика обеспечиваются залогом земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Дома в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

9.3. Застройщик обеспечивает исполнение своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору в соответствии с Генеральным договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-16088/2015 от 4 декабря 2015г., заключенным Застройщиком со страховой компанией ООО «Региональная страховая компания».

9.4. Участнику разъяснены и он ознакомлен с условиями страхования Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнения обязательств по передаче Участнику Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

9.5. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору осуществляется в пользу выгодоприобретателя – Участника.

## **10. Заключительные положения**

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

10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 3-х календарных дней) извещать друг друга.

10.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

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

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

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

10.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

**10.9.** До заключения настоящего Договора на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, не заключено никаких других инвестиционных договоров, она не заложена, в споре и запрещении (аресте) не состоит, право Участника на Объект долевого строительства никем не оспаривается.

**10.10.** Участник долевого строительства, подписав настоящий Договор, дает согласие Застройщику на раздел, объединение, перераспределение, межевание земельного участка, на котором Застройщик ведет строительство многоквартирного дома, а также на образование новых земельных участков, образуемых в границах земельного участка, на котором Застройщик ведет строительство.

**10.11.** Участник дает свое согласие Застройщику, на обработку своих персональных данных, определенных Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, адресе (месте регистрации по месту жительства), семейном положении, абонентском номере, документе, удостоверяющем личность (в т.ч. о дате выдачи указанного документа, выдавшем его органе), которые могут быть использованы при заключении (исполнении Договора) с Застройщиком настоящего Договора, а также иной информации, личного характера, предоставленной Застройщику в указанных целях. Данное согласие действует с момента подписания настоящего Договора и в течение пяти лет с момента передачи Участнику Объекта долевого строительства по Акту приёма-передачи.

**10.12.** Настоящий Договор составлен на 9 (девяти) страницах, в 3-х (трёх) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

### 11. Адреса, реквизиты, подписи Сторон

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник:</b>
Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс Строй» ИНН 1838000138 КПП 184001001 ОГРН 1061838018593 426053, г. Ижевск, ул. Салютловская, д.73 р\сч 40702810900010208386 в ОАО «БыстроБанк» БИК 049401814 К/счет 30101810200000000814 Директор  _____/Фирстов А.В./ М.П.	_____ _____ _____  Подпись _____ _____



## 1. Характеристики Объекта долевого строительства

Адрес объекта: г. Ижевск, пер. Спартаковский, д.1;

Номер жилого (нежилого) помещения \_\_\_\_;

Этаж: \_;

Общая площадь \_\_, \_\_ кв. м.

Жилая площадь \_\_, \_\_ кв. м.

Отделка: \_\_\_\_\_

Особенности отделки:

Комната: \_\_\_\_\_;

Коридор: \_\_\_\_\_;

Кухня: \_\_\_\_\_;

Санузел: \_\_\_\_\_;

Дверь входная: \_\_\_\_\_.

Счетчики горячего и холодного водоснабжения, счетчик учета электроэнергии

## 2. План Объекта долевого строительства

Застройщик: \_\_\_\_\_ / Фирстов А.В./

Участник: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_