

ДОГОВОР № [] -ДУ/Р2-2017
На участие в долевом строительстве Жилого дома

Удмуртская Республика, город Ижевск

[] две тысячи семнадцатого года

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Регион-Инвест», в лице Директора Мандрыгина Владимира Петровича, действующего на основании Устава,

Дольщик: [], 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 – «МФК с паркингом у эспланады между ул. М. Горького и ул. Милиционная в Октябрьском районе г. Ижевска. Жилой комплекс №1. Жилой дом №2. Четвертый этап строительства», расположенный на земельном участке площадью 50 858 (Пятьдесят тысяч восемьсот пятьдесят восемь кв.м.) с адресным ориентиром: УР, г. Ижевск, участок находится примерно в 120 м на запад по ул. М. Горького, 156 в Октябрьском районе. Кадастровый номер 18:26:010607:50.

Земельный участок предоставлен в пользование Застройщику на праве аренды на основании договора № 4468 от 21.12.2007г., зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике 26.12.2007 г. за № 18-18-01/079/2007-382, Соглашения №4468/1 от 23.09.2008 г., зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Удмуртской Республике 20.10.2008 г. за № 18-18-01/006/2008-868, Соглашения № 4468/2 от 01.11.2012 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике 08.11.2012 г. за № 18-18-08/108/2012-900 (Далее «Земельный участок»).

1.1.2. **Квартира (Объект долевого строительства)** - часть Дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме и иметь следующие характеристики:

Количество комнат	
Номер квартиры	
Общая приведенная площадь	кв.м.
Этажность многоквартирного дома	1-11-12
Этаж, на котором расположена квартира	
Общая площадь многоквартирного дома	22045,33 кв.м.
Материал наружных стен	Кирпич, керамический блок porotherm
Полэтажные перекрытия	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	B+
Сейсмостойкость	Нет

Указанная Квартира по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Дольщику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Под Общей приведенной площадью Квартиры, в целях настоящего договора, понимается сумма следующих площадей: 1) Площади Квартиры, определяемой как сумма площадей ее помещений, в том числе помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире; 2) Площадей лоджий с коэффициентом 0,5; балконов с коэффициентом 0,3; террас с коэффициентом 0,3.

Площадь и номер квартиры являются условными и подлежат уточнению в акте приема-передачи Объекта долевого строительства после выдачи органами технической инвентаризации технического паспорта (плана) на Дом.

1.1.3. Застройщик – юридическое лицо ООО «Регион-Инвест», осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу (далее – «Застройщик»).

1.1.4. Дольщик – [REDACTED], являющийся участником долевого строительства, осуществляющий по настоящему договору доленое финансирование строительства Квартиры за счет собственных и кредитных средств (далее – «Дольщик»).

2. Юридические основания к заключению Договора.

2.1. При заключении договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом 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»;
- Законом РФ от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей»;
- другими федеральными законами (далее законами) и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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

2.3. При подписании настоящего Договора Дольщик надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, касающимися строительства Дома, в том числе Проектной декларацией, планом Квартиры, планом этажа (Приложения №№ 1, 2), Разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок и проектной документацией на строительство Дома.

3. Предмет Договора.

3.1. Предметом настоящего Договора является доленое участие Дольщика в финансировании строительства Дома в объеме, установленном в договоре, и принятие по окончании строительства в собственность определенной в договоре доли построенного Дома, а другая сторона – Застройщик – обязуется в предусмотренный договором срок с привлечением других лиц построить (создать) Дом и все необходимые для данного Дома инженерные сети и коммуникации и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующий Объект долевого строительства в этом Доме Дольщику.

3.2. Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство (создание) Дома и сдать дом в эксплуатацию не позднее **«31» декабря 2018 г.**;
- передать Дольщику Квартиру на условиях настоящего Договора, **не позднее «31» марта 2019 г.**, при условии полного исполнения Дольщиком обязательства, предусмотренного п. 4.2. настоящего Договора.

3.3. План Квартиры определяется Сторонами в Приложении № 1 к настоящему договору, который является его неотъемлемой частью.

3.4. При расхождении фактической общей площади Квартиры (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения), определяемой по результатам обмеров органа технической инвентаризации (общая площадь квартиры, указанная в документах технической инвентаризации плюс площадь лоджий, балконов, подсчитываемых Сторонами со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3; для террас – 0,3) с Приведенной площадью квартиры, определенной в п. 1.1.2 настоящего Договора, Стороны производят перерасчет цены договора пропорционально изменению площади,

исходя из стоимости одного квадратного метра Приведенной площади Квартиры. Выплата суммы денежных средств, подлежащей доплате (возврату) по результатам перерасчета осуществляется в десятидневный срок с момента предъявления соответствующего письменного требования путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в письменном требовании.

3.5. В соответствии с ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в залоге у Дольщика в обеспечение обязательств Застройщика по настоящему Договору находятся:

1) объект долевого строительства с даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, до даты передачи Объекта долевого строительства Дольщику.

2) строящийся Дом с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента погашения записи об ипотеке Управлением федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по УР, которое производится на основании заявления Застройщика и предъявления им разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

3) Право аренды на земельный участок с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента погашения записи об ипотеке Управлением федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по УР, которое производится на основании заявления Застройщика и предъявления им разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, а также погашения регистрационных записей об ипотеке всех объектов долевого строительства, входящих в состав Дома.

3.6. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечено страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору с Некоммерческой организацией «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (ОГРН 1137799018367 ИНН 7722401371).

3.7. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору осуществляется в пользу выгодоприобретателя - участника долевого строительства.

4. Цена договора и порядок расчетов между Сторонами.

4.1. Цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком по Договору, для строительства (создания) Объекта долевого строительства составляет _____) рублей 00 копеек, без НДС.

Цена договора включает в себя:

1) Возмещение затрат по обеспечению строительства (создания) объекта долевого строительства, в том числе:

- затраты на приобретение, в том числе снос строений, зданий, сооружений, расселение граждан при сносе, оформление права собственности или права аренды, права субаренды на Земельный участок, а также расходы на его содержание;

- стоимость предпроектных, проектных и изыскательских работ, включая стоимость работ по проведению экспертизы проектной документации, по внесению изменений в проектную документацию, работ по перепроектированию, проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы Объекта,

- расходы на разработку концепций проектных решений, необходимых для строительства (создания) Дома;
- стоимость услуг технического заказчика при строительстве Дома;
- все налоги, сборы и иные платежи, взимаемые в связи с исполнением Договора, которые оплачивает Застройщик, в порядке, предусмотренном действующим Российским Законодательством
- затраты на вынос сетей, расположенных на Земельном участке или в непосредственной близости от него;
- затраты на монтаж наружных коммуникаций;
- затраты на строительно-монтажные работы;
- затраты на снос существующих строений и сооружений и прочие затраты на подготовку Земельного участка под строительство Дома;
- затраты на возведение систем инженерно-технического обеспечения Объекта, которые предусмотрены проектной документацией и, при возникновении необходимости, подлежащих безвозмездной передаче ресурсоснабжающим, эксплуатирующим (сетевым) организациям и/или органам местного самоуправления, в соответствии с действующим законодательством;
- плата за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения;
- затраты по исполнению обязанностей, прописанных в Технических условиях;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры и объектов транспортной инфраструктуры в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;
- возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;
- иные расходы, необходимые для создания Дома.

Все затраты учитываются по фактической стоимости, включающей в себя все установленные законодательством налоги, сборы и прочие обязательные платежи.

2) Затраты на содержание Застройщика при строительстве Дома в размере 2,5 % от цены Договора (в случае оплаты в рассрочку - 2,5% от каждого платежа). В затраты на содержание Застройщика входят в том числе:

- расходы на рекламу и услуги, связанные с реализацией и оформлением документации на Дом и Квартиры;
- погашение полученных для обеспечения строительства Дома займов, кредитов, процентов по ним и иных финансовых услуг;
- компенсация затрат и оплата услуг, связанных с привлечением участников долевого строительства;
- затраты на обязательное страхование, предусмотренное действующим Законодательством;
- судебные расходы;
- иные расходы, связанные с созданием Объекта, в т.ч. содержанием Застройщика.

Оказание данных услуг подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи Квартиры в соответствии с пунктом 5.1.4 настоящего Договора;

4.2. Денежная сумма, указанная в п. 4.1 настоящего договора, вносится Долящиком за счет собственных средств путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в Приложении № 3 к настоящему договору, в следующие сроки:

4.2.1. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей _____ копеек вносится Долящиком за счет собственных средств путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в Приложении № 2 к настоящему договору, в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации настоящего договора в

Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

Дольщик уведомлен о недопустимости оплаты денежных средств, предусмотренных настоящим пунктом, до государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

4.2.2. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается Дольщиком за счет целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком _____ (ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____, к/с № _____ в _____, БИК _____, местонахождение _____, почтовый адрес _____, (сокращенное наименование _____) (далее по тексту Банк) в соответствии с Кредитным договором № _____, заключенным в _____ «_____» _____ 20__ г. (далее – Кредитный договор) путем перечисления на расчетный счет Застройщика, указанный в Приложении № 4 к настоящему Договору, в течение 2 (двух) рабочих дней с фактической даты получения кредита, но не позднее _____ г. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Передача денежных средств в сумме выдаваемого кредита Застройщику в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора и залога права требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3. При осуществлении платежей, предусмотренных п. 4.2 настоящего договора, Дольщик самостоятельно осуществляет контроль за правильностью назначения платежа, указываемому в платежных документах в момент перечисления банком денежных средств Дольщика на расчетный счет Застройщика. При внесении ошибочных сведений, указаний Дольщиком в платежных документах иного основания платежа, последний самостоятельно несет ответственность за возможные финансовые потери.

4.4. Платежи по Договору будут осуществляться в рублях.

4.5. 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 затратами в соответствии с перечнем, установленным п. 4.1 Договора, остается у Застройщика.

4.6. В случае расторжения настоящего Договора по любой причине возврат денежных средств Дольщику осуществляется путем перечисления их на счет № _____ в Банке - _____.

4.7. Стороны подтверждают, что настоящий Договор является основным и единственным документом, в соответствии с которым Дольщик дает Застройщику поручение, а у Застройщика возникает соответствующее право и обязанность произвести перечисление суммы денежного вноса по Договору в порядке, определенном п. 4.6 настоящего Договора в случае расторжения Договора по любым основаниям.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Обеспечить строительно-монтажные работы и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию не позднее «31» декабря 2018 г. Передать Дольщику долю – Квартиру на условиях настоящего Договора, не позднее «31» мар-

та 2019 г., при условии полного исполнения Дольщиком обязательства, предусмотренного п. 4.2. настоящего Договора.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению – для обеспечения строительства Дома.

5.1.3. Обеспечить строительство (создание) Дома в соответствии с проектной документацией и передать Дольщику Квартиру в степени готовности с подготовкой под чистовую отделку в соответствии с Проектной декларацией Застройщика и ведомостью отделки (Приложение №3).

5.1.4. После ввода Дома в эксплуатацию передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи в сроки, установленные настоящим Договором.

Обязательства Застройщика по передаче Объекта считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Дольщику.

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

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

5.1.5. Несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри Квартиры, обслуживающее более одной квартиры, принадлежит в соответствии со ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

5.1.6. Передать разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в сроки, установленные действующим Законодательством.

5.1.7. Обеспечить сохранность Квартиры до передачи ее по акту Дольщику. При этом в случае уклонения Дольщика от принятия Квартиры по истечении 15 дней с момента окончания срока, указанного в п. 5.1.1 настоящего Договора, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры.

5.1.8. После сдачи Дома в эксплуатацию до момента выбора Дольщиком способа управления многоквартирным домом либо до заключения договора управления многоквартирным домом между Дольщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления, но не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации заключить договор с управляющей организацией.

5.1.9. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в п. 3.2 настоящего Договора, не позднее чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Дольщика сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока, установленного в пункте 3.2. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Квартиры Дольщику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строитель-

стве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

5.1.11. Внести в Дом или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы, конструкции или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

5.1.12. Произвести государственную регистрацию настоящего договора в соответствии с действующим законодательством в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. Передача документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР осуществляется Сторонами в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора. Расходы на государственную регистрацию Стороны настоящего договора несут в размере и в порядке, установленном действующим законодательством.

5.1.13. Направить Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта к передаче в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2. Права и обязанности Дольщика:

5.2.1. После получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, принять квартиру в сроки, установленные настоящим договором и действующим законодательством.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.2.2. Передать в соответствии с действующим законодательством в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора.

5.2.3. После подписания Акта приема-передачи Квартиры, последний самостоятельно несет расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

5.2.4. Известить Застройщика обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах в течение трех дней с момента изменения, путем направления соответствующего письменного уведомления.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Дольщиком обязанности, предусмотренной настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта и/или за причиненные Дольщику убытки, при условии направления сообщения, указанного в п. 5.1.13 настоящего Договора в установленный действующим Законодательством срок, по указанному в разделе 11 настоящего Договора адресу.

5.2.5. По требованию Дольщика договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся Объектом долевого строительства в размере 5

(Пять) процентов от указанной площади, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6. Качество Квартиры. Гарантия качества.

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего договора, проектной документации на Дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 лет с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет три года со дня подписания первого Акта приема-передачи объекта долевого строительства, расположенного в Доме. Гарантийный срок на оборудование, не являющееся технологическим и инженерным, соответствует гарантийным срокам заводов-изготовителей. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи Квартиры, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в срок, не превышающий 45 (Сорока пяти) дней с момента получения Застройщиком от Дольщика претензии с указанием выявленных недостатков, если иной срок не предусмотрен соглашением Сторон.

6.3. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Дольщику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие:

1) Нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2) Нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

3) Нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. Срок действия Договора.

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

7.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

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

7.3. Односторонний отказ Дольщика или Застройщика от исполнения настоящего договора производится в порядке, установленном действующим законодательством.

8. Ответственность Сторон.

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

8.2. При нарушении Застройщиком сроков передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) за каждый день просрочки исполнения обязательства в размере, установленном действующим законодательством – Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

8.4. При нарушении Дольщиком установленных настоящим Договором сроков внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) за каждый день просрочки исполнения обязательства в размере, установленном действующим законодательством - Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

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

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

10. Возникновение залога имущественных прав, права собственности и ипотеки квартиры.

10.1. В случае уступки прав требования по Договору такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Дольщиком. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

10.2. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 339.1 Гражданского кодекса РФ и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства. Права Залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога Объекта долевого строительства согласно ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. удостоверяются Закладной.

Права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, приобретаемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка на основании п.5 ст.5, п.2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделок с ним. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Дольщик заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

11. Заключительные положения.

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

11.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

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

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

11.6. Наименование 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.

11.7. С подписанием настоящего Договора Дольщик в соответствии со ст. 11.2 Земельного кодекса РФ дает согласие Застройщику на образование из Земельного участка новых земельных участков путем раздела, объединения, перераспределения, а также на межевание Земельного участка на усмотрение Застройщика в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

11.8. С подписанием настоящего договора Дольщик в соответствии с ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ выражает согласие на осуществление Застройщиком в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим договором, а также действующим Законодательством, любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение следующих персональных данных (в том числе специальных и биометрических категорий): фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; состояние в браке, состав семьи; паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства; номер телефона; идентифика-

ционный номер налогоплательщика; номер страхового свидетельства государственного пенсионного страхования; в целях заключения, исполнения настоящего договора. Согласие вступает в силу с момента подписания настоящего Договора и действует до истечения пяти лет с момента передачи Долящику Объекта по Акту приема-передачи.

11.9. Настоящий Договор составлен в _____ экземплярах: один - для Застройщика, _____ - для Долящика, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 – ПЛАН КВАРТИРЫ.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 – ПЛАН ЭТАЖА.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 – ВЕДОМОСТЬ ОТДЕЛКИ.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 – РЕКВИЗИТЫ ЗАСТРОЙЩИКА ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик

ООО «Регион-Инвест»

г. Ижевск, ул. Пушкинская, 268, ИНН 1831098903

р/с 40702810110570009073 в филиале 6318 ВТБ 24(ПАО)

в РКЦ САМАРА

к/с 30101810700000000955, БИК 043602955

_____/В.П. Мандрыгин

Долящик

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве Жилого дома
№ -ДУ/Р2-2017 от __.2017 г.

План квартиры № _____

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве Жилого дома
№ -ДУ/Р2-2017 от __.2017 г.

План этажа №

**Ведомость отделки помещений квартир
(с подготовкой под чистовую отделку)***

Помещение	Потолки	Стены и перегородки	Пол	Сан.тех.оборудование
Жилые комнаты	ж/б плита перекрытия	Оштукатурены	Стяжка полусухая. Чистовое покрытие и плинтуса отсутствуют.	нет
Кухни	ж/б плита перекрытия	Оштукатурены	Стяжка полусухая. Чистовое покрытие и плинтуса отсутствуют.	разводка труб ГВС, ХВС без установки смесителя с заглушками; К1 – установка тройников, установка заглушек на отводы для мойки. Мойка не устанавливается.
Прихожая	ж/б плита перекрытия	Оштукатурены	Стяжка полусухая. Чистовое покрытие и плинтуса отсутствуют.	нет
Ванная комната, Санузел	ж/б плита перекрытия	Оштукатурены	Стяжка полусухая. Чистовое покрытие и плинтуса отсутствуют.	разводка труб ГВС, ХВС без установки смесителя с заглушками; К1 – установка тройников. Установка заглушек на отводы для умывальника, ванны и унитаза. Ванна, умывальник, унитаз не устанавливаются.
Лоджии, балконы	ж/б плита перекрытия	Кирпичная кладка	ж/б плита перекрытия	Нет

*в процессе строительства объекта в проектную и рабочую документацию могут быть внесены изменения в соответствии с действующим законодательством -Гражданским кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», ГОСТ Р 21.1101-2013

Описание помещений в состоянии с подготовкой под чистовую отделку:

В двухуровневых квартирах устанавливается ограждение проема под лестницу, деревянная лестница не монтируется.

Окна, откосы, подоконники установлены 100%, декоративные уголки не установлены

Электророзетки, выключатели – не установлены

В санузле установлены настенные патроны

Датчики пожарной сигнализации – установлены 100%

Счетчики учета энергоресурсов – установлены 100%

Двери входные квартирные по ГОСТ 6629-88 – установлены 100% , межкомнатные – не установлены

Зашивка трубопроводов и счетчиков системы отопления – не выполняется

Электроплита, газовая плита – не устанавливается

Радиаторы системы отопления – установлены 100%

Вентиляционные решетки (на кухне, в санузле) – не установлены

Реквизиты Застройщика для перечисления Долящиком денежных средств

Полное наименование фирмы (в соответствии с учредительными документами)	Общество с ограниченной ответственностью «Регион-Инвест»
Юридический адрес	426008, г. Ижевск, ул. Пушкинская, 268
ИНН/КПП	1831098903/183101001
Назначение платежа	Оплата по Договору долевого участия № -ДУ/Р2-2017 от __.2017 г., ИНН _____, _____, НДС не облагается.
1. При оплате в филиале Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Удмуртском отделении № 8618 уведомлять операциониста банка о виде платежа: 1) собственные средства дольщика; или 2) по целевой программе кредитования (кредитные средства Сбербанка РФ)	
Номер расчетного, корреспондентского счетов, БИК	Р/с 40702810768000093750 К/с 30101810400000000601 БИК 049401601
Полное наименование учреждения банка клиента	Филиал Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Удмуртское отделение № 8618
2. При оплате в филиале № 6318 Банка ВТБ 24 (ПАО):	
Номер расчетного, корреспондентского счетов, БИК	Р/с 40702810110570009073 К/с 30101810700000000955 БИК 043602955
Полное наименование учреждения банка клиента	Филиал № 6318 Банка ВТБ 24 (ПАО)

Справочно:

Плата за перевод денежных средств осуществляется за счет ООО «Регион-Инвест» в соответствии со следующими договорами:

ПАО Сбербанк и ООО «Регион-Инвест»	Договор № 49-8618-15-01650 об оказании услуг по переводу денежных средств физических лиц в валюте Российской Федерации от 25.12.2015 г.
Банк ВТБ 24 (ПАО) и ООО «Регион-Инвест»	Договор №89-90/799С об оказании услуг, связанных с переводом денежных средств от 03.02.2016 г.