

ДОГОВОР № ДС _____
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Ижевск

«___» _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Новый город» - специализированный застройщик (далее по Договору – ООО «Новый город»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Данилова Дмитрия Валентиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый(ая) далее «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – 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** – Жилой дом в составе следующего объекта: «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Фруктовая, в Октябрьском районе г. Ижевска», строительство которого ведет Застройщик на земельном участке общей площадью 7504,0 кв.м., с кадастровым номером 18:26:000000:11866, принадлежащем Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 09.11.2017 г. сделана запись регистрации № 18:26:000000:11866-18/001/2017-1.

Основные технические характеристики Дома:

Наименование показателя	Ед.изм.	Всего по зданию
Общая площадь квартир	м ²	14959,31
площадь встроенных нежилых помещений	м ²	1381,37
Количество этажей	эт.	Переменной этажности 7/8/9/16
Площадь жилого здания	м ²	25299,71
Строительный объем	м ³	81256,1
в т.ч ниже отм.0.000	м ³	30 419,00
Количество квартир	шт.	290
Количество подземных этажей	эт.	1
Площадь подземной автостоянки	м ²	3376,2
Количество мест подземной автостоянки	шт.	97
Площадь застройки	м ²	3127,0

Назначение: Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой

Количество этажей: 7/8/9/16

Общая площадь МКД: 25299,71

Материал наружных стен: бетонный полнотелый блок (участки в составе каркаса - монолитные железобетонные стены и пилоны) / минераловатный утеплитель/ тонкослойная штукатурка

Материал поэтажных перекрытий: монолитное железобетонное перекрытие

Класс энергоэффективности и сейсмостойкости: Высокий, нормальный (Высокий – 2,3,5,8,9 секции, нормальный – 1,4,6,7 секции). Район работ, в соответствии с СП 14.13330.2014, не относится к сейсмически опасным.

1.1.2. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (далее - **Квартира**), подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома, имеющее следующие характеристики:

№ квартиры (строит.)	Этап строит-ва (номер секции)	Этаж	Количество во жилых комнат в Квартире	Общая проектная площадь жилых комнат, кв. м.	Общая площадь Квартиры, кв. м.	Площадь балкона/лоджии/террасы, кв. м.	Продаваемая площадь, кв. м.

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

Общая площадь определяется как сумма площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в помещении и/или владением помещением, за исключением балконов, лоджий, террас.

При этом продаваемая площадь определяется как сумма площадей помещений Квартиры, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, без учета понижающих коэффициентов (с коэффициентом равным 1(Единице)) для балконов/лоджий/террас.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Изменение фактической площади жилого помещения или площади не жилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, по сравнению с общей площадью может составлять не более 5 (Пяти) процентов от указанной площади.

Номер Квартиры, а также показатели площадей в настоящем Договоре указаны согласно Плана (Приложение №1 к настоящему договору), являются условными и подлежат уточнению после проведения кадастровых работ, а также составления технического плана (паспорта) на Дом. При этом, отклонение фактических показателей площадей не является ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств по Договору.

Дольщик уведомлен и согласен с тем, что на момент подписания Договора площадь объекта (Квартиры) указана в соответствии с проектной документацией и проектной декларацией до сотых после запятой. Проведение кадастровых работ по обмеру Объекта и Дома в целом будет осуществляться кадастровым инженером на основании документов, действующих на момент проведения обмеров, при этом площади на Объект и Дом в целом могут быть отражены как до сотых после запятой, так и до десятых после запятой. В случае если действующим законодательством на момент проведения обмеров будет предусмотрено

указание площадей до десятых после запятой, при постановке на кадастровый учет и регистрации права собственности площадь Квартиры и площадь Дома в целом будут указаны тоже до десятых после запятой.

1.1.3. **Застройщик** – юридическое лицо - ООО «Новый город» обладающее на праве собственности Земельным участком, привлекающее денежные средства Дольщиков для строительства Дома на указанном земельном участке на основании разрешения на строительство № 18-RU18303000-384-2017 от 16 августа 2017 года, выданное Администрацией города Ижевска в лице Главного управления Архитектуры и градостроительства.

1.1.4. **Дольщик** – участник долевого строительства, лицо, осуществляющее уплату денежных средств Застройщику для строительства (создания) Дома в целях получения в будущем на праве собственности Объекта долевого строительства в Доме.

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. При заключении Договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- 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» (Далее по тексту – Федеральный закон № 214-ФЗ);

- Федеральным законом РФ от 29.07.2017 №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- разрешением на строительство № 18-RU18303000-384-2017 от 16 августа 2017 года, выданное Администрацией города Ижевска в лице Главного управления Архитектуры и градостроительства.

- проектной декларацией, ознакомиться с которой можно в офисе продаж Застройщика по адресу: город Ижевск, улица 10 лет Октября, 23, на сайте NOVYYGOROD.RU.

Кроме того, с информацией о строящемся доме можно ознакомиться в Единой информационной системе жилищного строительства (далее – АИС ЕИСЖС) на Официальном сайте системы – наш.дом.рф.

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

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном порядке, а также в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, предоставлена во все уполномоченные государственные и муниципальные органы.

2.4. До подписания настоящего договора Дольщик ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком дому, в том числе проектной декларацией, планом (проектом планировки) Квартиры, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок. Дольщику понятно содержание данных документов.

2.5. Застройщик гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора Объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц.

3. Предмет Договора

3.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Дом (этап/секцию) и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять соответствующий объект долевого строительства.

3.2. Дольщик направляет денежные средства на строительство Дома (этапа/секции) в порядке долевого участия, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Дома (этапа/секции), в том числе с привлечением подрядчиков, и осуществлением всех работ по строительству Дома, включая работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (за исключением внутренних отделочных работ в Квартирах/Помещениях; объем внутренних отделочных работ в Квартирах/Помещениях, подлежащий выполнению, определяется в Приложении № 1 к настоящему договору) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законом порядке. Если в Приложении № 1 настоящего договора какой-либо вид работ и/или оборудование не указано, оно выполнению и/или установке не подлежит;
- сдать в эксплуатацию Дом (этап/секцию) не позднее «30» июня 2020 г.;
- передать Дольщику Квартиру по передаточному акту на условиях настоящего Договора, в течении трех месяцев с момента получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Дома (этапа/секции) в эксплуатацию, но не позднее «30» сентября 2020 г.

4. Цена и порядок расчетов между Сторонами

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком по Договору (Цена Договора), для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Цена договора) на момент заключения Договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек (НДС не облагается)**. Данная денежная сумма определяется сторонами как ориентировочная и рассчитана исходя из стоимости одного квадратного метра продаваемой площади Объекта в размере _____ рублей. Стоимость одного квадратного метра продаваемой площади окончательная и изменению не подлежит.

Размер денежных средств, уплачиваемых Дольщиком, составляет в том числе:

4.1.1. сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) жилого дома и проведение работ по благоустройству прилегающей к жилому дому территории в соответствии с проектом;

4.1.2. сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика, которая составляет 10 % от Цены Договора (НДС не облагается);

4.1.3. сумму экономии средств (в случае её образования) при строительстве Дома, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Дольщику не возвращается.

4.2. Расчеты по настоящему Договору производятся Дольщиком в безналичном порядке, единовременно в следующие сроки:

4.2.1. в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего договора Дольщик, в счет оплаты Цены Договора, уплачивает Застройщику сумму в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**.

Дольщик не вправе вносить денежные средства по Договору до момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Удмуртской Республике. Уплата Цены договора производится после государственной регистрации настоящего Договора путем внесения платежа единовременно.

При этом моментом исполнения Дольщиком своей обязанности по уплате денежных средств считается момент поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме.

4.3. Цена Договора в ходе строительства Дома изменению не подлежит, за исключением случая, предусмотренного в п. 4.5. Договора. Стороны так же определили, что не является основанием для заключения Сторонами соглашения об изменении Цены Договора случаи, когда разница в размерах площадей связана с разными методами учета балкона/лоджии/террасы (применение понижающих коэффициентов).

4.4. В случае недостаточности привлеченных по договорам участия в долевом строительстве жилого дома денежных средств все расходы сверх денежных средств, уплаченных (подлежащих к уплате) Дольщиком, Застройщик несет самостоятельно.

В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора, а также осуществления взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются вознаграждением Застройщика.

4.5. При расхождении фактической общей площади Квартиры по результатам проведения кадастровых работ с общей продаваемой площадью Квартиры (п. 1.1.2 настоящего договора), Стороны производят перерасчет Цены Договора пропорционально изменению площади. Фактическая общая площадь Квартиры определяется по результатам обмеров, проводимых лицом/организацией, имеющим соответствующее разрешение на проведение таких кадастровых работ. Результаты обмеров берутся Сторонами из документов, необходимых для постановки Объекта на кадастровый учет (технический план Объекта или иной документ, установленный законодательством и отражающий площади объекта) без учета понижающих коэффициентов (с коэффициентом равным 1(Единице)) для балконов/лоджий/террас.

При этом, если фактическая общая площадь Квартиры, с учетом площади соответственно балкона/лоджии/террасы, по результатам кадастровых работ окажется меньше общей продаваемой площади Квартиры (п. 1.1.2. настоящего договора), Застройщик обязуется осуществить возврат Дольщику излишне уплаченных средств. Излишне уплаченные средства возвращаются Застройщиком Дольщику на основании письменного заявления последнего в течение 10 (Десяти) дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

Если фактическая общая площадь Квартиры, с учетом площади соответственно балкона/лоджии/террасы, по результатам кадастровых работ окажется больше общей продаваемой площади Квартиры (п. 1.1.2. настоящего договора), Дольщик обязуется осуществить доплату Застройщику денежных средств, в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня, когда Дольщику стало известно о превышении фактической общей площади Квартиры, с учетом площади соответственно балкона/лоджии/террасы, над общей продаваемой площадью Квартиры (п. 1.1.2. настоящего договора).

Просрочка внесения указанного платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, установленном действующим законодательством.

При осуществлении пересчета Цены Договора, в соответствии с условиями настоящего пункта, Цена Договора подлежит изменению на сумму, определяемую как разница между

фактической общей площади Квартиры, с учетом площади соответственно балкона/лоджии/террасы, и общей продаваемой площади Квартиры (п. 1.1.2 настоящего договора), помноженная на _____ (_____) **рублей _____ копеек.**

4.6. В случае расторжения Договора:

4.6.1. по инициативе Застройщика, в связи с нарушением Дольщиком принятых на себя обязательств по Договору, денежные средства, фактически поступившие от Дольщика в уплату Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, Застройщик, по поручению Дольщика, перечисляет на рублевый банковский счет Дольщика (номер счета и реквизиты предоставляются Застройщику Дольщиком письменно). Такое поручение должно быть предоставлено Дольщиком Застройщику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора. В случае не предоставления Дольщиком Застройщику необходимых реквизитов банковского счета, последний имеет право осуществить возврат Дольщику Цены Договора путем внесения полученных денежных средств на депозит нотариуса;

4.6.2. по вине Застройщика денежные средства, фактически поступившие от Дольщика в уплату цены договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, с учетом начисленных неустоек, предусмотренных законодательством, Застройщик, по поручению Дольщика, перечисляет на рублевый банковский счет Дольщика (номер счета и реквизиты предоставляются Застройщику Дольщиком письменно);

4.6.3. Денежные средства перечисляются (возвращаются) Застройщиком в течение:

- 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения договора – по основаниям, указанным в пункте 7.4 настоящего Договора;

- 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения договора – по основаниям, указанным в пунктах 7.3, 7.5 настоящего Договора.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 3.2 Договора. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства Дольщику.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные Дольщиком для финансирования строительства Многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1.1. настоящего Договора, на цели, указанные в части 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ.

5.1.3. Построить Дом в соответствии с проектной документацией и передать Дольщикам Квартиру в степени готовности (с качественными характеристиками), определенной проектной документацией и проектной декларацией.

5.1.4. Письменно сообщить Дольщику, не менее чем за месяц до срока передачи Квартиры, о завершении строительства дома и готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч.6 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 11 настоящего Договора, или вручено лично под расписку на основании письменного заявления Дольщика.

5.1.5. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию в течение срока, указанного в п. 3.2. настоящего Договора, передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи. При этом, передача Квартиры осуществляется Застройщиком при условии

исполнения Дольщиком обязательств по оплате в полном объеме Цены Договора.

В случае уклонения Дольщика от приемки Квартиры Застройщик имеет право в установленных случаях осуществить передачу Квартиры Дольщику в одностороннем порядке.

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

Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения и коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника помещений в Доме, принадлежит в соответствии со ст. 290 ГК РФ Дольщику на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

5.1.6. В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Дольщика Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков, при этом устранение выявленных недостатков осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.1.7. Не позднее 10 рабочих дней с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Застройщик передает полученное разрешение в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, для последующей государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру.

Квартира будет оформлена в единоличную/общую совместную собственность/общую долевую собственность (выбрать нужный вариант) _____ (Ф.И.О. Дольщиков и размер доли).

Право собственности Дольщика на Квартиру осуществляется по заявлению Дольщика, обратившегося в орган осуществляющий государственную регистрацию недвижимости. Регистрация права собственности производится за счет Дольщика. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации этого права.

5.1.8. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по акту Дольщику.

5.1.9. Выполнить работы по инженерному обеспечению и ввода Дома в эксплуатацию, а также благоустройству и озеленению придомовой территории.

5.1.10. После сдачи Дома в эксплуатацию заключить договор с эксплуатационной службой для обеспечения в Квартире коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других необходимых систем.

5.1.11. Сообщать Дольщику по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству дома. А также по требованию Дольщика представить для ознакомления документы по строительству дома, перечень которых установлен п. 2 ст. 21 Федерального закона № 214-ФЗ.

5.1.12. Предоставлять Дольщику информацию о себе в соответствии с законодательством.

5.1.13. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в пункте 5.1.1 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. настоящего Договора, но не более чем на три месяца.

5.2. Застройщик имеет право:

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

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 дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

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 в Проект Дома и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации и действующим нормативам.

5.2.5. Застройщик вправе построить жилой дом и получить разрешение на ввод жилого дома и/или секции жилого дома в эксплуатацию ранее срока, установленного Договором.

5.2.6. Застройщик вправе вводить очередность строительства с условием обеспечения соблюдения сроков строительства и передачи объекта долевого строительства Дольщику.

5.3. Дольщик обязуется:

5.3.1. Уплатить обусловленную настоящим договором цену в порядке, сроке и на условиях, установленных в разделе 4 настоящего Договора.

5.3.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о необходимости приемки Квартиры приступить к принятию Квартиры и завершить ее приёмку в течение срока, установленного для принятия Дольщиками всех Квартир. Срок для принятия Дольщиками всех Квартир составляет 5 (Пять) рабочих дней с момента начала приёмки. Дольщик после получения Уведомления с заранее уведомляет Застройщика о дате и времени приемки Квартиры и завершает ее приемку с подписанием соответствующего Акта приема-передачи квартиры.

Подписание Сторонами Акта приема передачи квартиры подтверждает в том числе оказание услуг Застройщика при строительстве многоквартирного дома.

В случае неявки Дольщика для приемки Квартиры в установленный срок, либо немотивированного отказа Дольщика принять Квартиру и/или иных случаях, установленных настоящим Договором, Застройщик вправе, по истечении 10 (десяти) рабочих дней, с даты получения Дольщиком уведомления от Застройщика о необходимости приемки Квартиры, составить односторонний акт о передаче Квартиры в порядке, предусмотренном законодательством.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также иные риски, бремя содержания, эксплуатации и обслуживания, расходы на коммунальные услуги и т.п., связанные с Объектом долевого строительства признаются перешедшими к Дольщику в полном объеме с момента составления акта сдачи-приёмки подписанного Сторонами, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Дольщику.

С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Дольщику, последний самостоятельно несет расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (оплачивает коммунальные услуги, расходы на содержание жилья и иные расходы), за свой счёт устраняет аварии в Объекте долевого строительства, произошедшие не по вине Застройщика, и возмещает причинённые в результате таких аварий убытки. С момента передачи Объекта

долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Дольщику Застройщик не несет перед Дольщиком никаких обязательств, связанных с текущими эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства, с обязательствами Дольщика, связанными с участием (неучастием) в выборе способа управления Домом.

5.3.3. В случае передачи Квартиры в пользование до регистрации права собственности на нее:

- не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, сноса стен и перегородок, решеток для кондиционеров, иных решеток, остеклений, переустройства коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – дополнительно с инспекцией энергетического надзора;

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

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

5.4. Дольщик вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств.

5.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату суммы Цены Договора.

6. Качество Квартиры. Гарантия качества

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

6.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры, составляет 5 лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартиры, составляет 3 (Три) года.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

Гарантийный срок на Квартиру, технологическое и инженерное оборудование исчисляется со дня подписания первого акта приема передачи любого из Объектов Долевого строительства (жилого/нежилого помещения.)

Дольщик вправе предъявить Застройщику обоснованные требования об устранении выявленных в течение гарантийного срока недостатков (дефектов), которые должны быть устранены Застройщиком в течение 45 календарных дней, а в случае необходимости проведения независимой экспертизы недостатков (дефектов) стороны могут заключить соглашение о новом сроке устранения недостатков.

6.3. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются/не распространяются в случаях:

-
- проведения Дольщиком работ по изменению фасада Дома (установка/реконструкция/перенос вентиляционных шахт/устройств/кондиционеров в местах, не предназначенных для их установки).
 - проведения Дольщиком любых переустройств, перепланировок без соблюдения необходимой процедуры, установленной в ЖК РФ и иных норм, или ненадлежащего ремонта Квартиры самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. К таким видам работ относятся: устройство проемов (пробивка новых, расширение существующих) во внутренних стенах и перегородках; снос перегородок, стен, возведение новых перегородок и стен; включение лоджий/балконов в тепловой контур (снос стены между помещением и лоджией/балконом, расширение проемов и т.п.). При возникновении дефектов, связанных с проведением Дольщиком и/или привлеченных им третьими лицами данных работ все конструктивные элементы (стены, перегородки) снимаются с гарантии, возникшие дефекты (трещины, сколы, разрушения) не являются гарантированным случаем.
 - ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры Дольщиком, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования. К таким видам работ относятся: устройство/переустройство инженерно-технологического оборудования; осуществление штробления стен и перегородок, устройство технических проемов. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все инженерно-техническое оборудование, конструктивные элементы (стены, перегородки) снимаются с гарантии, возникшие дефекты (неисправность оборудования, трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем.
 - Повреждения имущества третьими лицами
Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения Сторонами в полном объеме своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором: ввода Дома в эксплуатацию (получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), передачи Объекта долевого строительства и произведения полного расчета между Сторонами.

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

7.3. В случае неисполнения Дольщиком принятых на себя обязательств по настоящему договору, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора по истечении 30 (Тридцати) дней с даты уведомления Дольщика о необходимости погашения ими задолженности, если Дольщиком:

- при единовременном взносе всей суммы – допущена просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при периодических платежах – допущена просрочка внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение

более чем 2 (Два) месяца. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, по основаниям, предусмотренным условиями настоящего пункта и/или положений законодательства РФ, Дольщик обязан уплатить Застройщику сумму неустойки и возместить Застройщику убытки, возникшие до момента одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

7.4. В случаях, установленных действующим законодательством Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора.

В случае отказа от исполнения Договора, расторжения настоящего Договора, а также при прочих обстоятельствах, при условии, что такой отказ от Договора либо расторжение Договора произошло по вине Дольщика (неисполнение /ненадлежащее исполнение Дольщиком своих обязательств по Договору) последний обязан возместить Застройщику расходы, связанные с исполнением настоящего Договора (включая, но, не ограничиваясь: расходы на рекламу жилого дома, выплата вознаграждений третьим лицам, расходы связанные со страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры по настоящему Договору, государственная пошлина за регистрацию договора, прочие расходы, понесенные с целью заключения настоящего Договора).

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

7.5. Договор может быть расторгнут по требованию Дольщика в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращения или приостановления строительства Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что срок, предусмотренный пунктом 3.2. настоящего Договора будет нарушен;

- существенного изменения проектной документации строящегося Дома;

- существенного изменения размера (общей площади) объекта долевого строительства – Квартиры;

- по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

7.6. Расторжение настоящего Договора по указанным выше основаниям не влечет за собой прекращение договоров на долевое участие в строительстве Дома с иными Дольщиками.

8. Ответственность Сторон

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

8.2. При нарушении Застройщиком сроков передачи Дольщику Квартиры Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

8.3. В случае нарушения установленных настоящим договором сроков осуществления

расчетов Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном законодательством Российской Федерации.

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

8.4.1. с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности Дольщика на Квартиру Земельный участок и строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Дольщика в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору;

8.4.2. страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Дольщику в порядке, установленном Федеральным законом №214-ФЗ. До подписания настоящего договора Дольщик ознакомлен с условиями страхования, а также сведениями о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

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, изменение законодательства Российской Федерации, 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. Заключительные положения

10.1. Любая информация об условиях заключенных 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 платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны письменно, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента соответствующих изменений, извещать друг друга.

Уведомление, извещение или сообщение, направленные одной из Сторон в адрес другой Стороны, по реквизитам и адресу, указанным в настоящем Договоре либо по иным дополнительно заблаговременно письменно сообщенным реквизитам и почтовому адресу, считается отправленным надлежащим образом. Невыполнение Стороной обязанности, указанной в п. 10.2. настоящего Договора, лишает её права ссылаться на ненадлежащее уведомление либо неполучение уведомления, извещения или сообщения от другой Стороны.

10.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10.4. Заключая настоящий Договор Дольщик соглашается с тем, что предоставленный для строительства Объекта Земельный участок, может быть разделен, выделен, объединен с другими земельными участками или перераспределен, границы Земельного участка могут быть уточнены, в том числе для целей формирования земельного участка, проведения его государственного кадастрового учета и перехода в общую долевую собственность

собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и Земельный Кодексом Российской Федерации, в результате чего может быть образован новый земельный участок. В этом случае дополнительного согласия Дольщика не требуется. После государственной регистрации Застройщика на вновь образованный земельный участок характеристики (в частности кадастровый номер) такого земельного участка будет отражен, при необходимости, в дополнительном соглашении к настоящему Договору (если такое будет подписываться) либо в акте приема-передачи, подписываемом Сторонами во исполнение настоящего Договора.

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

10.6. 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.

10.7. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

10.8. 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.

10.9. Дольщик вправе передать свои права по настоящему договору третьим лицам исключительно при условии предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

10.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры Дольщику.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства — Квартиры.

10.11. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

10.12. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных» подписанием настоящего договора Дольщик выражает согласие:

- на обработку, распространение и использование Застройщиком персональных данных в целях, связанных с заключением и исполнением настоящего договора;

- на поддержание связи с Застройщиком с целью информирования и/или оповещения Дольщика о проводимых акциях, мероприятиях, скидках, их результатах, высылки новостей и т.п., путем осуществления прямых контактов с использованием всех средств связи, включая, но не ограничиваясь: почтовая рассылка, СМС-рассылка, голосовая рассылка, рассылка электронных писем;

- на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим

лицам – эксплуатирующей организации, управляющей компании, компаниям для целей ведения статистики, проведении маркетинговых исследований и опросов общественного мнения, направления рекламных и специальных предложений при условии заключения между Застройщиком и третьими лицами соглашения о конфиденциальности о неразглашении персональных данных Дольщика;

- настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течении срока действия настоящего Договора, со дня его подписания.

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

ООО «Новый город»
ИНН/КПП 1840044284/183101001
ОГРН 1151840009771
426011, Россия, Удмуртская Республика,
г. Ижевск, ул. 10 лет Октября, д. 23, офис 4
р/с 40702810704240005651
в Филиале Банка ВТБ (ПАО)
в г. Нижнем Новгороде,
к/с 30101810200000000837,
БИК 042202837

Дольщик:

_____/_____
_____/_____

_____ Д.В. Данилов
МП

Приложение №1
к договору участия в долевом строительстве жилого дома
от __ ____ 201_ года № ДС- ____

План расположения квартиры на этаже
(картинка расположения квартиры не этаже)

Планировка квартиры, согласно поэтажному плану

(картинка квартиры)

_ этап/секция, Этаж __, квартира № __		
№	Наименование помещений	Площадь
1	Коридор	
2	Санузел	
3	Комната	
4	Кухня	
5	Балкон	
	Итого	

**Технические характеристики
Объекта долевого строительства (жилого помещения - Квартиры):**

Окна, подоконники, откосы: пластиковые

Двери: входные — Металлическая, глухая, шумо-защищенная; **балконные** - пластиковые

Полы: полусухая цементно-песчаная стяжка

Стены:

- Внутренние межквартирные стены - из бетонного стенового камня полнотелого М100 толщ. 190 мм, оштукатурены;

- Внутриквартные перегородки – гипсовые пазогребневые плиты 100мм.

- Перегородки в санузлах - бетонного стенового камня полнотелого М100 толщ. 120 мм, оштукатурены;

Потолки: без отделки.

Отопление: в качестве нагревательных приборов радиаторы «PRADO Classic» или аналог.

Водоснабжение и канализация: прокладка стояков сетей ГВС, ХВС, канализации, с установкой водозапорной арматуры, счетчиков, устанавливается полотенцесушитель.

Система вентиляции: Предусматривается общеобменная вентиляция с естественным побуждением (приток воздуха воздушные клапаны в конструкции окон или с функцией микропроветривания) и организованной вытяжкой из кухонь и санитарных узлов, которая осуществляется вертикальными каналами в строительном исполнении

Электротехнические работы: выполняется установка индивидуальных счетчиков учета электроэнергии, установка автоматов, установка конечных приборов.

Телевидение: выполняется ввод кабеля общедомовой сети телевидения в квартиру;

Телефонизация: ввод телефонной линии в квартиру;

Размещение/установка кондиционера: в специально предназначенных/предусмотренных местах, в данных местах предусмотрено размещение решеток для нормального функционирования кондиционера. Размещение кондиционеров в иных не специально предназначенных местах для их установки не предусмотрено/Установка кондиционера не осуществляется – указываем в том случае, если решетка под кондиционер предусмотрена проектной документацией, в ином случае убираем про кондиционер вообще

Застройщик:
ООО «Новый город»

Дольщик:

_____ / _____
_____ Д.В. Данилов _____ /
МП