

ДОГОВОР № [] -ДУ/Э-2018
На участие в долевом строительстве Жилого дома

Удмуртская Республика, город Ижевск

[] две тысячи восемнадцатого года

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «РОНДО», в лице директора Комарова Сергея Александровича, 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. «Жилой дом по улице Красногеройская, 73а в Индустриальном районе г. Ижевска», расположенный на земельном участке площадью 4 231 кв. м. с кадастровым номером 18:26:020012:10. Участок расположен по адресу: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Красногеройская, 73а.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности. Право собственности перешло к Застройщику на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества №17/о от 12.10.2017 года. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 09.11.2017 г. сделана запись о регистрации №18:26:020012:10-18/001/2017-2 (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	17
Этаж, на котором расположена квартира	
Общая площадь многоквартирного дома	13660,36
Материал наружных стен	Кладка из ячеистого бетона (внутренний слой) и кирпича (лицевой слой)
Позэтажные перекрытия	железобетон
Класс энергоэффективности	А++ (очень высокий)
Сейсмостойкость	5 баллов

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.

Застройщик _____

Дольщик _____

1.1.3. **Застройщик** – юридическое лицо **ООО «РОНДО»**, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство (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» марта 2020 г.;**

- передать Дольщику Квартиру на условиях настоящего Договора, **не позднее «30» июня 2020 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) 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.

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.

Денежные средства, полученные от Дольщика, используются застройщиком для финансирования строительства Дома, указанного в пункте 1.1.1., на цели, указанные в части 1 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, а именно:

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;

- затраты на подготовку проектной документации, в том числе расходы на предпроектные работы, проектные работы, разработка концепций проектных решений, необходимых для строительства (создания) Дома 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,

- стоимость услуг технического заказчика при строительстве Дома;

- уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов, все налоги, сборы и иные платежи, взимаемые в связи с исполнением Договора, которые оплачивает Застройщик; в порядке, предусмотренном действующим Российским Законодательством

- затраты на монтаж наружных коммуникаций;

- затраты на строительные-монтажные работы;

- 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;
- уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, а также по целевым займам полученным от основного общества дочернему обществу застройщика на строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в пунктах 7 - 9 настоящей части, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона;
- 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;
- уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд;
- возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в случаях, предусмотренных статьей 9 настоящего Федерального закона;
- оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования;
- денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации
- оплату иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехнические 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 Дольщиком за счет собственных средств путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в Приложении № 4 к настоящему договору, в следующие сроки:

4.2.1. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей _____ копеек вносится Дольщиком за счет собственных средств путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в Приложении № 4 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 Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 774401001, расчетный счет № 40702810568020103545, к/с № 30101810400000000601 в ГРКЦ НБ УР, БИК 049401601, местонахождение Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес Россия, 426000, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Ленина, д. 6. (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») (далее по тексту Банк) в соответствии с Кредитным договором № _____, заключенным в Удмуртском отделении № 8618 ПАО «Сбербанк России» «_____» _____ 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 взноса 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» марта 2020 г. Передать Дольщику долю – Квартиру на условиях настоящего Договора, **не позднее «30» июня 2020 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).

Застройщик _____

Дольщик _____

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 строительстве 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 12 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 Объекта долевого строительства, который будет передан 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 Объект долевого строительства устанавливается Приложением №5 к настоящему Договору.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование устанавливается Приложением №5 к настоящему Договору.

6.4. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, 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.

6.5. 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).

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие:

- 1) Нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 2) Нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.
- 3) Нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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, а также на использование земельного участка в период строительства в любых целях, не запрещённых действующим законодательством. Застройщик самостоятельно, от своего имени и

за свой счет выполняет такие действия, вносит сведения о них в Государственный кадастр недвижимости и Реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.8. Участник даёт согласие Застройщику на внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома, а также на смену строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству без уведомления Участника при условии, что Объект долевого строительства будет соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

11.9. 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; идентификационный 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 Дольщику Объекта по Акту приема-передачи.

Подписанием настоящего договора Дольщик выражает свое согласие на получение информации от Застройщика по средствам sms-уведомлений, по номеру телефона, указанному в разделе 11 настоящего Договора.

11.10. Настоящий Договор составлен в [] экземплярах: один - для Застройщика, [] - для Дольщика, один – для Банка, 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ №5 – ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА.

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик: ООО «РОНДО»

Адрес: 426008, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 268, оф. 35

ОГРН 1151832027918

ИНН 1831177432 КПП 183101001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810604240005272 в Филиале банка ВТБ (ПАО) в г. Нижний Новгород

к/с 30101810200000000837

БИК 042202837

электронная почта: 774205@asso-stroy.ru.

Директор _____/Комаров Сергей Александрович

Дольщик

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве Жилого дома
№ [] -ДУ/Э-2018 от _____.2018 г.

План квартиры № []

Застройщик _____

Дольщик _____

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве Жилого дома
№ -ДУ/Э-2018 от __.2018 г.

План этажа №

Приложение № 3
к договору участия в долевом строительстве Жилого дома
№ -ДУ/Э-2018 от _____.2018 г.

Ведомость отделки
(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	Оштукатурены	Стяжка полусухая.	нет

Застройщик _____

Дольщик _____

	перекрытия		Чистовое покрытие и плинтуса отсутствуют.	
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:

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 – не устанавливается

Радиаторы системы отопления – установлены 100%

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

Приложение № 4
к договору участия в долевом строительстве Жилого дома
№ -ДУ/Э-2018 от __.2018 г.

Реквизиты Застройщика для перечисления Дольщиком денежных средств

Полное наименование фирмы (в соответствии с учредительными документами)	Общество с ограниченной ответственностью «РОНДО»
Юридический адрес	426008, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Пушкинская, д. 268, оф. 35
ИНН/КПП	1831177432/183101001
Назначение платежа	Оплата по Договору долевого участия № _____ от _____ г., ИНН _____, _____, НДС не облагается.
<p>1. При оплате в филиале Публичного акционерного общества «Сбербанк России» - Удмуртском отделении № 8618 уведомлять операциониста банка о виде платежа:</p> <p>1) собственные средства дольщика; или 2) по целевой программе кредитования (кредитные средства Сбербанка РФ)</p>	
Полное наименование учреждения банка клиента	ФИЛИАЛ БАНКА ВТБ (ПАО) В Г.НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ
Номер расчетного счета корреспондентского счета БИК	Р/с 40702810604240005272 К/с 30101810200000000837 БИК 042202837
Идентификационный номер (ИНН)	1831177432
ОГРН	1151832027918
КПП	183101001

Приложение № 5
к договору участия в долевом строительстве Жилого дома
№ -ДУ/Э-2018 от _____.2018 г.

Гарантийные обязательства Застройщика.

Гарантия Застройщика распространяется на объект долевого строительства (жилое/ нежилое помещение) при условии соблюдения требований Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства (являющегося неотъемлемым приложением к Акту приема-передачи объекта долевого строительства, далее Инструкция по эксплуатации), требований законодательства к эксплуатации помещения и его инженерных систем.

Гарантийные обязательства Застройщика на выполненные работы и смонтированное оборудование в многоквартирном доме:

Вид работы	Гарантийный срок
Несущие каркасы, ограждающие конструкции (кроме окон).	5
Гидроизоляционный ковер кровли здания	5
Отделка фасада многоквартирного дома	3
Отделка (малярные, плотничные, плиточные, штукатурные работы, настил линолеума, устройство подоконников и т.д.)	2
Отделка (обойные работы)	1
Сантехника (водоснабжение, канализация, санитарно-техническое оборудование и санфаянс: водосчетчики, смесителя, умывальники, раковины, ванны)	1
Фурнитура пластиковых окон, балконных дверей(регулировка)	1
Пластиковые окна, балк.двери	2
Остекление лоджий	2
Устройство цементно-песчаной стяжки (стяжек), бетонных полов	2
Электроосвещение, электротехническое оборудование (электротехническое оборудование, провода)	2
Электросчетчики	2
Монтаж наружных сетей и внутренних систем	2

тепло-водоснабжения и канализации, электроснабжения и связи жилого дома	
Оборудование тепловых, водомерных узлов и ВРУ, запорная арматура на наружных сетях тепло-, водоснабжения и канализации	2
Элементы благоустройства	2
Малые архитектурные формы	2

На материалы и оборудование, не указанные в Таблице № 1, гарантийный срок соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Если в период гарантийного срока возникает случай, имеющий признаки гарантийного, то Участник долевого строительства оформляет заявление в письменном виде, и направляет в адрес Застройщика почтовым отправлением или в офис Застройщика. Участник долевого строительства может приложить к заявлению документы, подтверждающие наличие и причины возникновения недостатков (фотографии, акт, заключение оценщика).

ВНИМАНИЕ: Гарантия не распространяется/ прекращается:

- на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций, срок которого составляет 3 года. Усадочные трещины могут появиться, в том числе в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов: газоблок – монолитный железобетон, газоблок – кирпич, газоблок – ГКЛ, кирпич/монолитный железобетон – ГКЛ и т.д.;

- на элементы отделки, конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование, возникшие в результате перепланировки или переустройства помещения, выполненные Участником долевого строительства своими силами или с привлечением третьих лиц, в том числе управляющей компании;

- на выполненные работы по отделке помещений, в том числе предчистовая (штукатурка, стяжка) при нарушении Участником долевого строительства требований эксплуатации помещений в части температурно-влажностного режима,

- в случае выполнения Участником долевого строительства работ связанных с устройством проемов (пробивка новых, расширение существующих) во внутренних стенах и перегородках, сносом перегородок, стен, возведением новых стен, перегородок. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все конструктивные элементы (стены, перегородки) снимаются с гарантии, возникшие дефекты (трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;

- в случае выполнения Участником долевого строительства устройства/ переустройства инженерно- технического оборудования, осуществления штробления стен и перегородок, устройства 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;

- при выполнении Участником отдельных работ по устройству технологических отверстий, ниш, штроб, сверлению без учета расположения скрытой проводки

снимается с гарантии части поврежденных конструктивных элементов и поврежденных инженерных систем;

- в случае включения Участником долевого строительства в период гарантийного срока лоджий и балконов в тепловой контур (снос стены между помещением и лоджией/балконом, расширение проемов и т.д.). При выполнении данных видов работ гарантия снимается со всех конструктивных элементов, элементов отделки квартиры и инженерно-технического оборудования;

- при установке/реконструкции Участником долевого строительства вентиляционных шахт/устройств;

- в иных случаях, установленных Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и законодательством Российской Федерации.