

Договор №  
об участии в долевом строительстве

г. Ижевск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «КОМОССТРОЙ ЗЕНИТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»**, адрес: 426011, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, офис 18, ОГРН 1091831004000, ИНН 1831136267, в дальнейшем именуемое «**Застройщик**», в лице **Общества с ограниченной ответственностью «Комос-Строй»** (426000, г. Ижевск, ул. Холмогорова, д. 15, офис 3, ИНН 1831108206, ОГРН 1051800649009, КПП 184001001), действующего по поручению, от имени и за счёт Застройщика на основании доверенности от \_\_\_\_\_, зарегистрированной в реестре за № 1Д-\_\_\_\_\_, удостоверенной Гурбановой Еленой Викторовной, временно исполняющей обязанности Вотинцевой Веры Александровны, нотариуса города Ижевска Удмуртской Республики, в лице Генерального директора Кузнецова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, адрес \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемый «**Участник**», с другой стороны,

(совместно именуемые - Стороны), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора. Общие положения.

**1.1.** По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее - **Договор**) Застройщик в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц обязуется построить «**Двухсекционный 17-ти этажный жилой дом на земельном участке по ул. Советская, 41 в Индустриальном районе г.Ижевска. Жилой дом №3**», (далее - «**Многоквартирный дом**») в соответствии с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику в собственность входящий в состав Многоквартирного дома Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.4. Договора, а также долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, в том числе указанное проектной декларацией, а Участник обязуется в порядке и на условиях, предусмотренных Договором уплатить обусловленную Договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома принять Объект долевого строительства и долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

Передача Объекта долевого строительства осуществляется в *единоличную* собственность Участника.

**1.2.** При подписании Договора Участник надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, касающимися строительства Многоквартирного дома, в том числе проектной декларацией, проектом планировки Объекта долевого строительства (Приложение 1), разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок и проектной документацией на строительство Многоквартирного дома. Участнику понятно содержание указанных документов.

**1.3.** Многоквартирный дом обладает следующими основными характеристиками:

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое

Этажность (в том надземных этажей)	19
Общая площадь дома	21919,2 м.кв.
Материал наружных стен	Жилая часть дома - с монолитным железобетонным каркасом, стены из керамзитобетонных блоков, минераловатного утеплителя с тонким штукатурным слоем. Пристрой - с монолитным железобетонным каркасом и двухслойными стенами из газобетонных блоков и керамического пустотелого лицевого кирпича
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В+
Класс сейсмостойкости	район работ в соответствии с СП14.13330.2014 не относится к сейсмически опасным

**1.4.** Объектом долевого строительства (также именуемый Объект в тексте настоящего договора) по Договору является **структурно обособленное жилое помещение в Многоквартирном доме**, имеющее следующие проектные параметры и характеристики:

Этаж	
№ Квартиры	
Количество комнат	
Жилая площадь *, м <sup>2</sup>	
Общая площадь **, м <sup>2</sup>	
Общая приведенная площадь ***, м <sup>2</sup>	
Площадь комнат, м <sup>2</sup>	+ + +
Количество вспомогательных помещений	
Площадь вспомогательных помещений, м <sup>2</sup> в том числе:	
Площадь передней (прихожей), м <sup>2</sup>	
Площадь коридора, м <sup>2</sup>	
Площадь кухни, м <sup>2</sup>	
Площадь ванной, м <sup>2</sup>	
Площадь санузла, м <sup>2</sup>	
Площадь лоджии (с коэффициентом 0,5), м <sup>2</sup>	
Площадь балкона (с коэффициентом 0,3), м <sup>2</sup>	

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

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

\*\*\* «Общая приведённая площадь» - Общая площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, балконов - 0,3, определяемая по внутренним поверхностям наружных стен Многоквартирного дома и межквартирных стен. Площадь коммуникационных шахт и стояков систем жизнеобеспечения, предусмотренных проектной

документацией, в Общую приведённую площадь Объекта долевого строительства не входят.

«Фактическая площадь» - площадь Объекта долевого строительства, установленная по результатам обмера, проведённого органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда, указанная в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

**1.5.** Проектная планировка Объекта долевого строительства (Приложение 1) прилагается к настоящему договору и соответствует поэтажному плану Многоквартирного дома.

**1.6.** Стороны признают, что после завершения строительства Многоквартирного дома Фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от Общей площади Объекта долевого строительства. Стороны установили допустимое изменение Общей площади Объекта долевого строительства до 3 % включительно. Допустимое изменение не является ненадлежащим исполнением настоящего Договора.

Если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Общей площади Объекта не более чем на 3 % как в большую, так и в меньшую сторону, перерасчёт цены настоящего договора не производится.

Если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Общей площади Объекта более чем на 3 % как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны осуществляют перерасчёт цены настоящего договора с выплатой разницы стоимости между Фактической площадью и Общей площадью Объекта долевого строительства, которая превышает 3 %. Доплата или возврат денежных средств производится на основании письменного требования заинтересованной стороны.

**1.7.** Характеристика отделки Объекта долевого строительства: *полная чистовая отделка в соответствии с Приложением № 2 к Договору.*

*Вариант: без чистовой отделки в соответствии с Приложением № 2 к Договору.*

**1.8.** 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 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.

**1.9.** Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером **18:26:020117:587**. Участник даёт согласие Застройщику на изменение характеристик земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, и/или образование из указанного земельного участка другого земельного участка или нескольких земельных участков, 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 Единый государственный реестр недвижимости. В случае раздела, объединения, перераспределения или выдела земельного участка, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела земельного участка и границы вновь образуемых земельных участков выполняются на усмотрение Застройщика, считаются согласованными Участником. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и/или любого из вышеуказанных действий, не требуется получение отдельного согласия Участника.

**1.10.** Исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору обеспечивается залогом права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, а также уплатой отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств («Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»), до государственной регистрации настоящего договора в соответствии с положениями, предусмотренными статьей 23.2 Федерального закона от 30 декабря 2004г. N 214-ФЗ «Об

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

## **2. Права и обязанности Сторон.**

### **2.1. Застройщик обязан:**

**2.1.1.** Использовать денежные средства, полученные от Участника для финансирования строительства Многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1., на цели, указанные в части 1 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, а также на оплату услуг Застройщика.

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

**2.1.3.** Обеспечить качественное выполнение строительно-монтажных работ в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией. При внесении изменений в проектно-сметную документацию оформить указанные изменения должным образом.

**2.1.4.** Обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в срок не позднее **III квартала 2020 года**, и постановку Объекта долевого строительства на кадастровый учет.

**2.1.5.** Обеспечить передачу Объекта и доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома Участнику в срок не позднее **«31» декабря 2020 года** при условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и оплату Участником пеней и штрафов по Договору (при наличии основания для их начисления).

Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома направляет Участнику уведомление о готовности Застройщика (далее – Уведомление о готовности) к осуществлению передачи Объекта долевого строительства Участнику при условии своевременного полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и оплату Участником пеней и штрафов по Договору (при наличии основания для их начисления), доплату денежных средств, предусмотренную п. 1.6. настоящего Договора, после чего передает Объект и долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома Участнику по Передаточному акту.

Одновременно с передачей Участнику Объекта долевого строительства Застройщик передаёт Участнику паспорта на приборы учёта (счётчики) тепло-, водо-, электроснабжения.

**2.1.6.** Передать Объект долевого строительства в собственность Участнику свободным от любых обременений и/или прав любых третьих лиц, не являющимся объектом какого-либо судебного разбирательства, не находящимся под запрещением и/или арестом.

### **2.2. Застройщик вправе:**

**2.2.1.** Вносить изменения и дополнения в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома, в т.ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования, осуществлять замену строительных материалов и/или оборудования без уведомления Участника, с учётом положения пункта 1.8. настоящего Договора.

**2.2.2.** Передать Объект долевого строительства Участнику ранее **«31» декабря 2020 года** при условии наличия Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и полной оплаты Цены Договора.

**2.2.3.** Самостоятельно определять (вводить) очередность строительства составных частей Многоквартирного дома с условием обеспечения соблюдения срока передачи Объекта долевого строительства Участнику.

### **2.3. Участник вправе:**

**2.3.1.** Требовать от Застройщика надлежащего исполнения всех условий Договора;

**2.3.2.** В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**2.3.3.** При наличии предварительного согласия Застройщика и Банка, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, произвести уступку права требования по Договору новому участнику долевого строительства. При этом Участник обязан предоставить Застройщику копию договора об уступке прав с отметкой о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки. Для перехода права требования неустойки и иных штрафных санкций также требуется согласие Застройщика и Банка.

В случае, если Участник не исполнил свою обязанность по предоставлению копии договора об уступке, Застройщик имеет право исполнить настоящий договор в адрес первого участника долевого строительства, в том числе при условии получения от Застройщика предварительного согласия на уступку прав.

#### **2.4. Участник обязан:**

**2.4.1.** В полном объеме и своевременно осуществлять все платежи по Договору.

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

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта и/или за причиненные Участнику убытки при условии направления Уведомления (п. 2.1.5. Договора) в установленный срок по указанному в договоре адресу.

**2.4.3.** В течение 10 (Десяти) дней со дня получения Участником указанного в пункте 2.1.5. Договора Уведомления о готовности Объекта, в том числе при его досрочной передаче, Участник обязан произвести полную оплату Цены договора (если она к этому моменту не оплачена в полном объеме), после чего принять Объект долевого строительства у Застройщика, подписав при этом Передаточный акт.

При необоснованном уклонении или отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) дней со дня получения Участником указанного в пункте 2.1.5. Договора Уведомления, а также в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных п.п. 2.4.2., 8.2 Договора, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику. Со дня составления Застройщиком одностороннего акта Объект долевого строительства считается переданным Участнику (ключи от Объекта долевого строительства Участник вправе получить у Застройщика или указанного им лица) и ответственность за его эксплуатацию, включая расходы на оплату коммунальных услуг, услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, охрану и риск случайной гибели Объекта долевого строительства, возлагается на Участника в полном объеме.

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

На основании ст.36 Жилищного Кодекса не относятся к местам общего пользования и к общему имуществу Жилого дома нежилые подвальные и чердачные помещения дома, не предназначенные для обслуживания двух и более помещений в доме. Застройщик вправе самостоятельно и по собственному усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться ими.

**2.4.4.** С момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику, в том числе по одностороннему акту, Участник обязуется за счёт собственных средств производить расчёты за потреблённые коммунальные и иные услуги с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими организациями по данному Объекту долевого строительства и доле в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

**2.4.5.** До государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства Участник не вправе производить в нем никаких перепланировок и переоборудования.

**2.4.6.** Регистрация права собственности на Объект долевого строительства производится Участником самостоятельно.

**2.4.7.** Участник обязуется обеспечить эксплуатацию Объекта долевого строительства в соответствии с Инструкцией о порядке эксплуатации жилого помещения и его инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома (Приложение № 3 к Договору), требованиями технических, градостроительных регламентов, и иными обязательными требованиями к процессу эксплуатации Объекта и/или его частей.

### 3. Цена Договора. Порядок расчетов

**3.1.** Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником (далее - Цена Договора), составляет: \_\_\_\_\_.

Под Ценой Договора понимается сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

**3.2.** Оплата Цены договора осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств и за счет денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства **Публичным акционерным обществом** «\_\_\_\_\_», зарегистрированным Центральным банком Российской Федерации «\_\_» \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_, основной государственный регистрационный номер \_\_\_\_\_, дата внесения записи \_\_\_\_\_ г., юридический адрес: Россия, \_\_\_\_\_, г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, почтовый адрес: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, далее – «Банк», согласно Кредитному договору, заключаемому Банком с Участником долевого строительства в г. Ижевске (далее – Кредитный договор).

**3.3.** Уплата Участником цены договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по следующим реквизитам:

• получатель - ООО «\_\_\_\_\_», ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, р/с \_\_\_\_\_ в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Нижний Новгород к/с 30101810200000000837, БИК 042202837,

в следующем порядке:

**3.3.1.** Первый платеж в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) вносится на расчетный счет Застройщика за счет собственных средств не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего договора.

**3.3.2.** Второй платеж в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) оплачивается с открытого Банком Участнику счета в течение \_\_\_\_ рабочих дней со дня поступления на счет кредитных средств, но не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего договора, при условии подтверждения внесения Участником первого платежа и регистрации залога права требования Участника на Объект долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**3.4.** При внесении денежных средств по настоящему договору Участник обязан указать следующее основание платежа: «оплата по договору об участии в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_». При указании Участником в платежных поручениях

иного основания платежа, последний самостоятельно несет ответственность за возможные финансовые потери.

**3.5.** Участник уведомлен о недопустимости оплаты Цены Договора (внесения денежных средств) до даты государственной регистрации настоящего Договора, а также о праве Застройщика на возврат Участнику досрочно внесённых денежных средств в одностороннем порядке без предварительного уведомления.

**3.6.** В случае оплаты Цены Договора (внесения денежных средств) Участником до даты государственной регистрации настоящего Договора и наступлении в связи с этим неблагоприятных последствий для Застройщика, последний вправе требовать от Участника возмещения причинённых этим убытков Застройщику, в том числе, в случае уплаты Застройщиком штрафа, установленного ч.1 ст.14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

**3.7.** В случае расторжения Договора по любым основаниям:

- при условии оплаты Участником части денежного взноса за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник поручает Застройщику в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора перечислить сумму денежного взноса, фактически полученную Застройщиком в соответствии с п. 3.3.2. настоящего Договора, на счет Банка (номер счета и реквизиты предоставляются Застройщику Банком письменно) в счет исполнения Участником обязательств по Кредитному договору, заключенному с Банком;

- собственные денежные средства, фактически поступившие от Участника в уплату части денежного взноса, указанной в п. 3.3.1. настоящего Договора, Участник поручает Застройщику перечислить на рублевый счет Участника по вкладу, работающему в режиме «до востребования».

**3.8.** Настоящим Стороны подтверждают, что настоящий Договор является основным и единственным документом, в соответствии с которым Участник долевого строительства дает Застройщику поручение, а у Застройщика возникает соответствующее право и обязанность произвести перечисление суммы денежного взноса по Договору в порядке, определенном п. 3.7 настоящего Договора в случае расторжения Договора по любым основаниям, кроме случая досрочного погашения кредита.

#### **4. Ответственность сторон**

**4.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**4.2.** В случае, когда одна из Сторон Договора уклоняется от выполнения обязательств по Договору, другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении к исполнению обязательств и/или о расторжении Договора и/или о возмещении убытков.

**4.3.** В случае если строительство Многоквартирного дома, а также его введение в эксплуатацию может быть приостановлено или прекращено по причине наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий (пожар, наводнение, землетрясение и др. бедствий и явлений), военных действий на территории Российской Федерации, Удмуртской Республики и г. Ижевска, принятие запрещающих или ограничивающих исполнение настоящего договора законов Российской Федерации и Удмуртской Республики, нормативных актов Президента Российской Федерации, федерального правительства, соответствующих органов Удмуртской Республики, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и ненадлежащее исполнение

Договора до дня прекращения форс-мажорных обстоятельств, а условия Договора подлежат исполнению в разумные сроки, дополнительно согласованные Сторонами.

## **5. Гарантия качества.**

**5.1.** Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

**5.2.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с одним из участников долевого строительства Многоквартирного дома. Данный гарантийный срок не распространяется на внутренние коммуникации, приборы и оборудование, для которых их изготовителем установлен иной гарантийный срок меньшей продолжительностью.

**5.3.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, в случаях:

- если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий,

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации,

- вследствие ненадлежащего ремонта объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами,

- если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства Инструкцией о порядке эксплуатации жилого помещения и его инженерных систем в составе многоквартирного жилого дома правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**5.4.** Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Срок устранения выявленных недостатков (дефектов) – в течение 45 календарных дней, со дня получения Застройщиком письменной претензии от Участника. Данные сроки могут быть увеличены по согласованию сторон в связи с сезонностью работ по устранению недостатков (дефектов) либо их особой сложностью.

**5.5.** Гарантийные обязательства Застройщика в отношении Объекта долевого строительства и/или его части прекращаются в случае перепланировок, переустройств, перепрофилирования, реконструкции, вмешательств в инженерные системы Объекта долевого строительства и/или его части, и/или Многоквартирного дома и/или его части, которые повлияли на состояние Объекта долевого строительства и/или его части.

## **6. Возникновение залога имущественных прав**

**6.1.** Права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) 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 Едином государственном реестре недвижимости. При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства как объект недвижимого имущества.

**6.2.** Объект долевого строительства как объект недвижимого имущества считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. При регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации ипотека Объекта долевого строительства, возникающая на основании Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», где залогодателем будет Участник, а залогодержателем – Банк.

Права залогодержателя удостоверяются Закладной одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства.

## **7. Обработка персональных данных**

**7.1.** Подпись Участника в настоящем Договоре/либо лица, действующего от его имени, подтверждает согласие Участника на обработку\*\*\*\* Застройщиком с местом нахождения: Российская Федерация, 426011, Удмуртская Республика, город Ижевск, улица Холмогорова, 15, офис \_\_, персональных данных\*\*\*\*\* Участника или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Участника, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес; номера рабочего и мобильного телефонов, адреса электронной почты, паспортные данные, а также иные персональные данные, полученные Застройщиком в целях сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновление, изменение), извлечения, использования, передачи, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных.

\*\*\*\*«Обработка персональных данных» - любое действие (операция) или совокупность 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 персональных данных.

\*\*\*\*\*«Персональные данные» - любая информация, относящаяся к прямо или косвенно определенному или определяемому физическому лицу (субъекту персональных данных).

**7.2.** Подпись Участника в настоящем Договоре/либо лица, действующего от его имени, подтверждает согласие на передачу персональных данных Участника или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Участника, управляющей организации, с которой у Застройщика будет заключен договор на управление Многоквартирным домом на основании п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, и обработку персональных данных указанными лицами. Участник соглашается с тем, что обработка его персональных данных Застройщиком, управляющей организацией Многоквартирного дома, необходима для реализации целей, связанных с исполнением настоящего Договора и эксплуатацией Многоквартирного дома.

**7.3.** Согласие на обработку персональных данных для Застройщика действует до передачи объекта долевого строительства Участнику по акту приема – передачи, для управляющей организации Многоквартирного дома – в течение двух лет по истечении

предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику объекта долевого строительства, а в части персональных данных, содержащихся в документах и на иных носителях информации, срок хранения которых по действующему законодательству будет превышать указанный срок, согласие на обработку персональных данных действует в течение сроков хранения таких документов и иных носителей информации, установленных действующим законодательством.

Настоящее согласие может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика.

В этом случае Застройщик прекращает обработку персональных данных, а персональные данные подлежат уничтожению или обезличиванию, если отсутствуют иные правовые основания для обработки, установленные законодательством РФ или документами Застройщика, регламентирующими вопросы обработки персональных данных.

**7.4.** Участник настоящим подтверждает, что лица, совершающие действия от имени Участника, связанные с заключением, изменением, исполнением и прекращением Договора, уведомлены об осуществлении обработки их персональных данных Застройщиком.

## **8. Прочие условия**

**8.1.** Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон. Участник обязуется уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

**8.2.** Все уведомления и сообщения Сторон должны направляться в письменной форме по адресам, указанным в преамбуле настоящего Договора. Уведомления и сообщения считаются исполненными надлежащим образом, если они отправлены по адресу, указанному в преамбуле настоящего Договора, заказным письмом с уведомлением о вручении с описью вложения, в том числе с учетом положений п. 2.4.3. Договора.

Уведомления и сообщения, направленные Застройщиком Участнику по настоящему договору считаются полученными Участником в день, следующий за днём истечения контрольных сроков (без учета дня приема) пересылки письменной корреспонденции, установленных пунктом 6 Нормативов частоты сбора из почтовых ящиков, обмена, перевозки и доставки письменной корреспонденции, а также контрольных сроков пересылки письменной корреспонденции, утверждённых Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.03.2006 г.

В случае неуведомления или несвоевременного уведомления об изменении адресов, паспортных данных, ФИО Участника, реквизитов и наименования Застройщика, указанных в преамбуле настоящего договора, направление документов по прежним адресам и оформление документов с прежними данными, считается надлежащим выполнением условий настоящего договора. Сторона, не уведомившая или несвоевременно уведомившая другую Сторону об указанных изменениях, несёт риск вызванных этим последствий, а также несёт ответственность за недостоверность указанной информации.

**8.3.** В случае возникновения разногласий при исполнении Договора Стороны принимают меры по их урегулированию путем переговоров, при отсутствии согласия в процессе переговоров все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности полностью или в части подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**8.4.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до передачи объекта долевого строительства Участнику.

**8.5.** Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от обязанности осуществления предусмотренных Договором платежей, возмещения убытков и иной ответственности, установленной Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

**8.6.** В случае расторжения Сторонами настоящего Договора по инициативе Участника при отсутствии у него оснований для отказа от исполнения Договора (отсутствии вины Застройщика), Застройщик вправе при расчетах с Участником удержать сумму своих расходов, связанных с исполнением настоящего Договора (включая, но, не ограничиваясь: расходы на рекламу Многоквартирного дома, выплата вознаграждений третьим лицам, государственная пошлина за регистрацию договора, прочие расходы, понесенные с целью заключения настоящего Договора). Стороны согласились, что размер данных расходов составляет 5 % (Пять процентов) от Цены Договора и не требует дополнительного расчета и подтверждения. При этом Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты процентов за пользование денежными средствами.

**8.7.** Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один – для ООО «Комос-Строй», один – для ООО «\_\_\_\_\_», один – для Участника, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.

## **9. Подписи Сторон**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ Кузнецов А.П.

**Участник:**

\_\_\_\_\_