

Общество с ограниченной ответственностью «Синара-Девелопмент», именуемое в дальнейшем ЗАСТРОЙЩИК, в лице _____, действующее на основании _____, с одной стороны, и _____, с другой стороны, именуемый в дальнейшем УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, руководствуясь действующим на день заключения договора законодательством РФ, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если иное прямо не указано в настоящем Договоре, Стороны руководствуются следующими терминами и определениями:

Жилой дом – жилой дом №10 в составе объекта капитального строительства: «4-я очередь строительства. 1 этап. 16-ти этажный 2-подъездный жилой дом по ул. им. Тимирязева в Советском районе г. Волгограда. Корректировка №1» (Жилой район «Новый Свет»), расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Советский район ул. им. Тимирязева, 9. Кадастровый номер земельного участка 34:34:060016:304. Основные характеристики Жилого дома указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

Изменение планировки Квартиры (перепланировка) – изменение конфигурации Квартиры (в т.ч., но не ограничиваясь, перемещение стен, конструкций), а также переустройство (в т.ч., но не ограничиваясь, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), а также любые иные работы в Квартире, приводящие к изменению Квартиры по сравнению с Проектом.

Изменение фасада Жилого дома – установка (смена) окон/оконных рам, решеток, установка кондиционеров вне специально предусмотренных мест, если такие места предусмотрены Проектом, или установка телевизионных тарелок вне Квартиры, а также установка любых иных конструкций (оборудования), которые, по мнению ЗАСТРОЙЩИКА, могут изменить внешний фасад Жилого дома.

Квартира (объект долевого строительства) – структурно обособленное жилое помещение в Жилом доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в Жилом доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном жилом помещении. Характеристика Квартиры указана в п.2.3. настоящего Договора, а также в Приложении №1 к настоящему Договору.

Общая площадь Квартиры - сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади летнего помещения.

Проектная площадь Квартиры - состоит из суммы площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, а также площадь летнего помещения с учетом корректирующего коэффициента.

Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

Проект – проектная документация в отношении Жилого дома, прошедшая экспертизу и согласование в установленном действующим законодательством порядке.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. ЗАСТРОЙЩИК за счет привлечения средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляет строительство Жилого дома по Проекту с вводом Жилого дома в эксплуатацию в 4 квартале 2019 г.

2.2. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Жилого дома, передать объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п. 2.3 настоящего Договора УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить обусловленную Договором цену (п.3.1 настоящего Договора) и принять Квартиру в порядке, указанном в настоящем Договоре, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.3. Квартира имеет следующие характеристики:

Адрес ¹	г. Волгоград, Советский район, ул. им. Тимирязева, 9. Жилой дом №10.
Номер секции	2
Номер Квартиры ²	
Этаж	
Общая площадь Квартиры ³ , кв.м	
Количество комнат в составе Квартиры	
Площадь летнего помещения, кв.м	
Проектная площадь Квартиры с учетом корректирующего коэффициента, кв.м	

Экспликация (планировка) Квартиры обозначена в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Уровень отделочных работ в Квартире указан в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.4. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.1. настоящего Договора срок, ЗАСТРОЙЩИК, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан письменно уведомить об этом УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и направить соответствующее предложение об изменении Договора (ч.3 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

2.5. ЗАСТРОЙЩИК обязуется передать Квартиру, указанную в п. 2.3. настоящего Договора, по акту приема - передачи для последующего оформления в собственность УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора (стоимость Квартиры с характеристиками, указанными в п.2.3. настоящего Договора, Приложении №1 к настоящему Договору) составляет сумму в размере _____ (_____) рублей.

3.2. В стоимость Квартиры, определенную Сторонами в п. 3.1 настоящего Договора, входят затраты на строительство Жилого дома, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и

¹ Указан строительный адрес. Подлежит изменению на основании справки о присвоении адреса, выдаваемой перед вводом Жилого дома в эксплуатацию.

² Порядок нумерации расположенных квартир на лестничной клетке, считается от выхода с внутриподъездной лестницы на этаж слева направо и является предварительным и будет изменяться на момент регистрации права собственности.

³ Площадь комнат и помещений вспомогательного использования указана на Экспликации (планировке) Квартиры, являющейся неотъемлемым Приложением №1 к настоящему Договору.

коммуникаций Жилого дома, в том числе, охрана Жилого дома, содержание территории, обеспечение теплом и другие аналогичные расходы) до момента передачи Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по акту приема-передачи, а также денежные средства на оплату вознаграждения ЗАСТРОЙЩИКА. По настоящему Договору ЗАСТРОЙЩИК вправе использовать привлекаемые денежные средства на уплату процентов по целевым кредитам на строительство Жилого дома, а также на иные цели, предусмотренные статьями 18, 18.1 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Вознаграждение ЗАСТРОЙЩИКА (экономия) определяется как разница между суммой денежных средств, перечисленных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в рамках настоящего Договора и фактической стоимостью затрат на строительство. Сумма вознаграждения определяется по окончании строительства, возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не подлежит и остается в распоряжении ЗАСТРОЙЩИКА.

3.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется внести ЗАСТРОЙЩИКУ денежные средства в размере, указанном в п. 3.1 настоящего Договора, в следующем порядке:

№п/п	Сумма платежа	Дата платежа
1.	_____ (_____) рублей.	в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее _____

3.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для осуществления платежей по настоящему Договору открывает лицевой счет в банке. Платежи по настоящему Договору осуществляются путем перечисления денежных средств с лицевого счета УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА.

3.5. Датой оплаты по настоящему Договору является дата зачисления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА.

3.6. Стороны договорились о том, что оплаченная УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА стоимость Квартиры изменяется в Сторону уменьшения либо в Сторону увеличения в зависимости от результатов технических обмеров в соответствии с п. 4.1.5., п. 4.1.7. настоящего Договора, за исключением случаев, установленных в п. 4.1.6., п. 4.1.8. настоящего Договора.

3.7. При предоставлении УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА рассрочки платежа по настоящему Договору УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан оплатить цену настоящего Договора (п.3.1 настоящего Договора) в полном объеме до даты подписания акта приема-передачи на Квартиру.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство Жилого дома.

4.1.2. Передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Квартиру по акту приема-передачи в течение 120 рабочих дней со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию (п.2.1 настоящего Договора). ЗАСТРОЙЩИК не менее чем за месяц до даты наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче. В рамках настоящего Договора сроком передачи квартиры является дата по истечению 120 рабочих дней со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию. ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно исполнить своё обязательство по передаче Квартиры, указанной в п. 2.3 настоящего Договора, УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, получивший сообщение ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к её принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Квартиры в указанный срок или при его отказе от принятия Квартиры без уважительных причин ЗАСТРОЙЩИК вправе составить односторонний акт приема-передачи. В этом случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается принявшим Квартиру, указанную в п. 2.3. настоящего Договора, о чем делается соответствующая отметка в акте приема-передачи. При этом к акту приема-передачи прилагаются документы, подтверждающие отправку уведомления УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Не являются основаниями для отказа в приемке Квартиры субъективные требования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА к ее качеству, не связанные с надлежащим выполнением ЗАСТРОЙЩИКОМ принятых на себя обязательств, и не обозначенные в ч.1 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.4. Предоставить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА документы, необходимые для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру, а именно: акт приема – передачи Квартиры в двух экземплярах и справку о полной оплате Квартиры. Обязанность получить техническую документацию, необходимую для регистрации права собственности на Квартиру, и оплатить услуги по её изготовлению, лежит на УЧАСТНИКЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. При передаче Квартиры ЗАСТРОЙЩИК передает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

4.1.5. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что проектная площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, превышает проектную площадь, указанную в п. 2.3. настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв. м, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан за счет собственных средств уплатить ЗАСТРОЙЩИКУ денежные средства за все дополнительные квадратные метры, исходя из стоимости одного квадратного метра (согласно п.4.1.9.), в течение 10 (десяти) дней с момента предъявления требования ЗАСТРОЙЩИКОМ. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от уплаты денежных средств за дополнительные квадратные метры, согласно настоящего пункта, применяются положения п. 7.2. настоящего Договора.

4.1.6. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что проектная площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, превышает проектную площадь, указанную в п. 2.3. настоящего Договора, на 1 (один) кв. м или менее 1 (одного) кв.м, то у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не возникает обязанности по уплате ЗАСТРОЙЩИКУ денежных средств за дополнительные квадратные метры.

4.1.7. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что проектная площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, меньше проектной площади, указанной в п. 2.3 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв. м, ЗАСТРОЙЩИК обязан возратить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежную сумму за фактически не переданные квадратные метры, исходя из стоимости одного квадратного метра (согласно п. 4.1.9.) в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента предъявления письменного требования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. При уменьшении проектной площади Квартиры, в результате произведенной УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА перепланировки, возврат денежных средств не производится.

4.1.8. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что

проектная площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, меньше проектной площади, указанной в п. 2.3 настоящего Договора на 1 (один) кв. м или менее 1 (одного) кв.м, то у ЗАСТРОЙЩИКА не возникает обязанности по возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных средств за фактически не переданные квадратные метры.

4.1.9. Стороны определили, что цена 1 (одного) кв.м проектной площади Квартиры в целях произведения расчетов, указанных в п. 4.1.5., п. 4.1.7. настоящего Договора составляет сумму в размере – _____ (_____) **рублей**.

4.1.10. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора Сторонами совершить все необходимые действия для передачи совместно с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА настоящего Договора на государственную регистрацию.

4.1.11. В порядке и на условиях, которые установлены Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», до государственной регистрации договора, заключенного с первым участником долевого строительства, за свой счет осуществить страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательств по передаче Квартиры.

4.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется:

4.2.1. Оплатить стоимость Квартиры в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. После ввода Жилого дома в эксплуатацию принять от ЗАСТРОЙЩИКА Квартиру по акту приема-передачи, приступив к ее принятию в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства Жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с момента приема Квартиры по акту приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию Квартиры и общего имущества (эксплуатационные и коммунальные платежи), согласно выставляемым счетам.

4.2.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется не производить перепланировок в Квартире до ввода Жилого дома в эксплуатацию, не устанавливать на фасаде Жилого дома кондиционеры вне специально предусмотренных мест, если такие места предусмотрены Проектом.

4.2.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, после оплаты стоимости Квартиры в полном объеме (п.3.1 настоящего Договора), вправе в установленном порядке уступать свои права по Договору третьим лицам без согласия ЗАСТРОЙЩИКА, но с обязательным письменным уведомлением ЗАСТРОЙЩИКА (согласно ст. 382-390 ГК РФ) одним из предусмотренных п.6.1. настоящего Договора способов, не позднее 10 (десяти) дней с даты государственной регистрации Договора уступки прав (требований) по настоящему Договору с приложением заверенной копии зарегистрированного Договора уступки прав (требований) по настоящему Договору, а также с указанием контактных данных лица (адрес регистрации, места жительства, телефон и пр.), которому были переданы права и обязанности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору. При нарушении установленного порядка уведомления все риски и ответственность за вызванные этим неблагоприятные последствия несут УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и третье лицо, которому будут переданы права и обязанности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору.

4.2.6. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора Сторонами совершить все необходимые действия для передачи совместно с ЗАСТРОЙЩИКОМ настоящего Договора на государственную регистрацию.

4.3. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от совершения всех необходимых действий для передачи настоящего Договора на государственную регистрацию в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора ЗАСТРОЙЩИК вправе отказаться от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке. Об отказе от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке ЗАСТРОЙЩИК уведомляет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением гарантии по отдельным видам обязательств, обозначенных в пунктах 5.2-5.4 настоящего Договора, составляет пять лет со дня передачи Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Квартиры, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства в Жилом доме.

5.3. Гарантийный срок на материалы, оборудование, комплектующие изделия (запорная арматура на сетях теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, электроавтоматы, счетчики, двери, стекла и пр.) в составе Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем – соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем, указан в Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, но не более 2 (двух) лет с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

5.4. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, 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 либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 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.

5.5. Стороны установили, что основанием для признания недостатков в Квартире существенными, является нарушение ЗАСТРОЙЩИКОМ требований, которым должно отвечать жилое помещение (уст. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»).

5.6. В случае производства УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в течение гарантийного срока в Квартире переустройства, перепланировки, реконструкции и иных работ, в том числе затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации здания, без получения в предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами Волгоградской области порядке соответствующего разрешения на производство указанных работ, действие гарантийных обязательств, указанных в настоящем разделе 5, прекращается.

6. УВЕДОМЛЕНИЯ И ИЗВЕЩЕНИЯ СТОРОН

6.1. В связи с исполнением (неисполнением) Сторонами настоящего Договора устанавливается следующий порядок направления извещений, предусмотренных настоящим Договором:

- путем передачи надлежаще уполномоченному представителю другой Стороны Договора извещения лично. Уполномоченный представитель обязан расписаться в получении извещения, указав дату получения, свои Ф.И.О.;

- либо путем направления другой Стороне извещения по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре (иному адресу, сообщенному предварительно письменно и в установленном настоящим Договором порядке). Почтовое отправление считается полученным с даты, указанной уполномоченным представителем адресата в почтовом уведомлении о вручении корреспонденции. В случае отказа Стороны от получения извещения или уклонения от его получения, датой получения извещения будет считаться дата по истечении пятнадцати рабочих дней с даты отправки одной Стороны в адрес другой стороны извещения заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

6.2. Извещение, направленное одной Стороной настоящего Договора в адрес другой Стороны одним из установленных п. 6.1 настоящего Договора способов, считается доставленным надлежащим образом и Стороны не вправе ссылаться на его неполучение.

6.3. Об изменении адресов и/или реквизитов Стороны направляют уведомления по почте по адресу, указанному в настоящем Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу заказным письмом с уведомлением. Уведомление об изменении адресов и/или реквизитов Сторон указанным в настоящем пункте способом является надлежащим. В случае соблюдения указанного способа извещения уведомившая Сторона не несет ответственности за неполучение другой Стороной информации об изменении адреса и/или реквизитов уведомляющей об этом Стороны.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРНЫХ ВОПРОСОВ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. В случае задержки УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА внесения очередного платежа на строительство Квартиры, установленного п.3.3 настоящего Договора, на срок, превышающий более чем 10 (десять) банковских дней, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. ЗАСТРОЙЩИК вправе не производить начисление неустойки за нарушение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязательства по оплате согласно настоящему пункту за первые три дня просрочки.

7.3. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сроков оплаты, установленных п.3.3 настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке с соблюдением требований законодательства отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом ЗАСТРОЙЩИК обязуется вернуть денежные средства, ранее полученные от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора.

7.4. Все спорные вопросы между ЗАСТРОЙЩИКОМ и УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, вызванные нарушением обязательств, решаются путём переговоров.

7.5. Вопросы, нерешённые путём переговоров, рассматриваются в судебном порядке по месту нахождения Квартиры в соответствии с действующим законодательством РФ. Претензионный порядок рассмотрения спора обязателен. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) рабочих дней с даты её получения Стороной.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса РФ Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

8.2. Способы обеспечения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательств по настоящему Договору:

- залог в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,

- страхование гражданской ответственности ЗАСТРОЙЩИКА за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по договору страхования, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА заключенному со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям Федерального закона от 30.12.2004 г. №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. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией ЗАСТРОЙЩИКА, опубликованной на сайте www.sinara-development.ru, со всеми имеющимися на дату подписания настоящего Договора изменениями и дополнениями к ней, информацией о ЗАСТРОЙЩИКЕ и Проекте, информацией о страховщике, который осуществляет страхование гражданской ответственности ЗАСТРОЙЩИКА, и условиях страхования, предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает факт предоставления ЗАСТРОЙЩИКОМ полной информации о потребительских свойствах и характеристиках Квартиры и иной информации, относительно строящегося Жилого дома, которая обеспечивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возможность свободного и правильного выбора Квартиры в строящемся Жилом доме.

8.4. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что ему известно и понятно о том, что ЗАСТРОЙЩИК не является участником федеральных/региональных программ по строительству жилья. Квартиры в составе Жилого дома полностью соответствуют параметрам жилого помещения экономического класса, установленным Приказом Минстроя России от 14.11.2016 №800/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса», а именно: к жилью экономического класса относится квартира без отделки в деревянном, кирпичном, крупнопанельном или крупноблочном многоквартирном доме площадью не менее 20 и не более 150 квадратных метров, которая обеспечена инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция).

8.5. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие ЗАСТРОЙЩИКУ без уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вносить изменения и дополнения в Проект, что может повлечь за собой изменение проектного решения Жилого дома/Квартиры, без существенного изменения характеристик, в том числе допустимое изменение общей площади Квартиры, а также замена строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству при условии, что Квартира будет соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.6. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на межевание земельного участка, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование частей земельного участка,

заключение договора аренды земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

8.7. Свидетельством исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательств, связанных со строительством и вводом Жилого дома в эксплуатацию, качества выполненных работ, соответствия Проекту и СНИП, является издание распорядительного акта органа исполнительной власти о вводе Жилого дома в эксплуатацию.

8.8. У УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Перечень общего имущества Жилого дома указан в проектной декларации ЗАСТРОЙЩИКА.

8.9. При подписании настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, являясь субъектом персональных данных, подтверждает согласие на предоставление своих персональных данных, а также согласие на обработку своих персональных данных, предоставленных в соответствии с условиями настоящего пункта ЗАСТРОЙЩИКУ - ООО «Синара-Девелопмент», ИНН 6685040700, 620026, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 51 (далее до конца настоящего пункта 8.9 - Оператор), и третьим лицам с целью заключения и выполнения условий настоящего Договора.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных: фамилия, имя, отчество; сведения о дате рождения; сведения о семейном положении; сведения о паспортных данных; сведения о месте регистрации, проживания; контактная информация (номер телефона); лицевой счет; адрес электронной почты.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание используемых оператором способов обработки персональных данных: обработка вышеуказанных персональных данных будет осуществляться путем смешанной обработки персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение использования), передача (действия, направленные на передачу персональных данных доверенным лицам в объеме необходимом для надлежащего исполнения заключенного Договора), блокирование (временное прекращение сбора, систематизации, накопления, использования, распространения персональных данных), уничтожение (действия, в результате которых уничтожаются материальные носители персональных данных).

Субъект персональных данных уведомлен, что на обработку своих персональных данных в иных целях, не перечисленных в настоящем пункте 8.9, а также на передачу своих персональных данных третьим лицам, Оператор обязуется получить от него дополнительное письменное согласие (заявление).

Срок, в течение которого действует согласие субъекта персональных данных, а также способ его отзыва, если иное не установлено федеральным законом: срок действия настоящего согласия - в течение срока исполнения и хранения Договора, но не менее 5 лет; на основании письменного обращения субъекта персональных данных с требованием о прекращении обработки персональных данных Оператор прекратит обработку персональных данных в течение 3 (трех) рабочих дней, о чем будет направлено письменное уведомление субъекту персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Согласие может быть отозвано субъектом персональных данных путем направления письменного уведомления оператору.

Подпись субъекта персональных данных:

(Ф.И.О. полностью, подпись)

8.10. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу при условии их подписания полномочными представителями Сторон, а также их государственной регистрации.

8.11. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

8.12. Настоящий Договор составлен в трех, имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах - по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

8.13. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

- Приложение №1. «Экспликация (планировка) квартиры. Основные характеристики Жилого дома и Уровень отделочных работ в Квартире»

ЗАСТРОЙЩИК

Наименование	ООО «Синара-Девелопмент»		
Местонахождение	620026, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 51, тел. +7 (343) 310-33-00		
ИНН / КПП	6685040700 / 668501001		
Расчетный счет	40702810611000009051 в Волгоградском отделении ПАО Сбербанк		
БИК	041806647	Корреспондентский счет	3010181010000000647
Представитель по доверенности	_____		

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ф.И.О.	
Дата рождения	
Паспорт	
Адрес регистрации	
Телефон	
Электронная почта	
СНИЛС	

Приложение № 1
к Договору № СДО-_____ участия в долевом строительстве
от «___» _____ 201___г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ (ПЛАНИРОВКА) КВАРТИРЫ
_этаж, строительный номер _

Основные характеристики Жилого дома и Уровень отделочных работ в Квартире

1	Вид	Объект непромышленного назначения (здание жилищного фонда)
2	Назначение	Жилой дом
3	Количество этажей, шт.	17 (из них 1 подземный)
4	Общая площадь Жилого дома	18 647,95 м ²
4.1	Общая площадь 2 секции	9322,14 м ²
5	Материал наружных стен и каркаса Жилого дома	Материал наружных стен: Стены технического этажа (подвала) – фундаментные ж/б блоки с утеплителем, с последующей штукатуркой по сетке и окраской (либо облицовкой из искусственного камня)/ Стены 1-2 этажа - наружная часть: кладка из облицовочного керамического кирпича, внутренняя часть: газобетонный блок Стены 3-16 этажа, чердак - двухслойные по системе «мокрый фасад» из газобетонных блоков и жесткого минераловатного утеплителя с последующей штукатуркой по сетке и окраской. Каркас: монолитный железобетонный
6	Материал перекрытий в Жилом доме	монолитный железобетон
7	Класс энергоэффективности Жилого дома	В
8	Класс сейсмостойкости Жилого дома	не классифицируется, расчетная сейсмичность площадки строительства составляет менее 6 баллов (СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*», утв. Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 18 февраля 2014 г. N 60/пр)
9	Высота помещений в Квартире	Не менее 2,7 м
10	Виды отделочных работ в Квартире	1. Наружные стены из кирпича и газобетонных блоков: простая штукатурка. Внутренние стены из кирпича или газобетонных блоков: простая штукатурка. Стены летних помещений – без отделки. Внутренние перегородки из газобетонных блоков и/или камней керамических (кирпича): простая штукатурка. Внутренние перегородки из пазогребневых плит – не штукатурятся, выполняется затирка швов. 2. Потолки – монолитный железобетон (без отделки). 3. Пол – стяжка, в санузлах - с гидроизоляцией. Пол лоджии – монолитная железобетонная плита без отделки. 4. Оконные блоки: из профиля ПВХ. Остекление летних помещений – одинарное стекло согласно проекту. 5. Входная дверь – простая деревянная с одним замком (необходима самостоятельная замена дверного замка Участником долевого строительства после подписания акта приема-передачи). Межкомнатные двери и двери в санузлы не устанавливаются. 6. Скрытая электрическая проводка с монтажом установочных коробок и электроустановочного оборудования, выключателей, розеток; установка автоматов и УЗО в квартире. Установка поквартирных электрических счетчиков в поэтажных щитах. На кухне предусмотрен вывод для подключения электроплиты (плита не устанавливается). 7. Система отопления – стояки в общем коридоре с поквартирной разводкой труб в стяжке пола и установкой отопительных приборов. Установка поквартирного счетчика учета тепла (в общем коридоре). 8. Водоснабжение – стояки в общем коридоре с установкой поквартирных счетчиков расхода горячей и холодной воды и вводом труб в квартиры с установкой заглушек (без горизонтальной разводки, установки сантехнических приборов, тройников). 9. Водоотведение – стояки в квартире с установкой заглушек (без разводки труб). 10. Вентиляция - приточно-вытяжная (приток воздуха через окна с функцией микропроветривания).
11	Вид работ в местах общего пользования	Полная чистовая отделка мест общего пользования (лестничные клетки, лифтовые холлы, коридоры и т.д.).
12	Благоустройство	Выполняется благоустройство в полном объеме: устанавливаются малые архитектурные формы, выполняется озеленение, устраиваются проезды, площадки, тротуары, временная парковка.
13	Другое	Водоснабжение – от существующих сетей водоснабжения. Водоотведение – в существующие канализационные сети. Теплоснабжение – от существующей тепловой сети. Электроснабжение – от существующих сетей электроснабжения. Слаботочные сети – в соответствии с проектом. Все лифты грузопассажирские.

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: