

Договор № _____
на долевое участие в строительстве жилья

город Вологда

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Светлый дом», ИНН 3525393300, КПП 352501001, р/с 40702810912000003315, ВОЛОГОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8638 ПАО СБЕРБАНК, БИК 041909644 к/с 30101810900000000644, в лице управляющего – индивидуального предпринимателя Грошевой Тамары Михайловны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», с одной стороны, и

_____ (ФИО), _____ г.р., _____ (место рождения), паспорт _____ (серия, номер) выдан _____ года _____ (кем выдан), код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «**ДОЛЬЩИК**», при совместном упоминании именуемые «**СТОРОНЫ**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости: «**Многоквартирный дом по ул. Козленской в г. Вологде**» на земельном участке **4298,00 кв.м.**, именуемый далее по тексту Договора **Жилой дом**, на земельном участке с **кадастровым номером 35:24:0202017:574**, на основании полученного Разрешения на строительство № 35-35327000-112-2019 от 24.12.2019 г. (взамен № 35-35327000-41-2019 от 07.06.2019 г.), выданного Департаментом градостроительства Администрации города Вологды, сроком действия – до 05 июля 2021 года, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать согласованный Сторонами в п.1.2. объект долевого строительства **ДОЛЬЩИКУ**, а **ДОЛЬЩИК** обязуется уплатить цену, в размере и сроки, установленные настоящим договором, и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, принять объект долевого строительства.

Адрес (местоположение) объекта недвижимости: г. Вологда, ул. Козленская.

Основные характеристики Жилого дома:

Вид, назначение: **кирпичный** жилой дом.

Количество этажей (шт): 3,5, в том числе подземных (шт) – 0

Этажность (количество надземных этажей) – 3,5

Общая площадь (кв.м.): **5381,2**

Объем (куб.м.): 19 872,5

Материал наружных стен и каркаса объекта: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Стены наружные толщиной 640мм выполнены из керамического камня по ГОСТ 530-2012, облицованы керамическим пустотелым лицевым кирпичом ГОСТ 530-2012.

Полэтажные перекрытия: сборные железобетонные

Класс энергоэффективности – «С». Сейсмостойкость – 5 баллов.

Указанный в настоящем пункте земельный участок принадлежит **ЗАСТРОЙЩИКУ** на праве частной собственности на основании Договора купли-продажи от 12.10.2017 года, Договора купли-продажи земельного участка от 09.09.2017 года, Договора купли-продажи недвижимого имущества от 14.08.2017 года № 1-412/59/73-17, зарегистрированных в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

1.2. Объектом долевого строительства (далее по тексту - Квартира) по настоящему договору является: _____-комнатная квартира № _____, общей площадью - _____ кв.м., общей приведенной площадью _____ кв.м., (комната - _____ кв.м., кухня _____ кв.м., коридор- _____ кв.м., санузел- _____ кв.м.) с учетом лоджии/балкона площадью _____ кв.м. (с учетом коэффициента 0,5/0,3) на _____ этаже _____ подъезда жилого дома. План квартиры приведен в Приложении № 1 к договору. План этажа приведен в приложении № 2 к договору.

ДОЛЬЩИК приобретает Квартиру в частную собственность.

Назначение объекта долевого строительства: жилое помещение.

ЗАСТРОЙЩИК при изменении проектно-сметной документации вправе изменить номер Квартиры, заключив дополнительное соглашение к настоящему договору.

1.3. Стороны признают, что отклонение фактической площади Квартиры от общей приведенной (общей проектной) площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5% от общей приведенной площади Квартиры, в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, не является нарушением настоящего Договора и не признается существенным изменением размера Квартиры.

Уточнение фактической площади Квартиры и площадей помещений, входящих в ее состав, производится на основании результатов обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Жилого дома.

- 1.4. ЗАСТРОЙЩИК подтверждает, что на момент подписания настоящего договора имеются все разрешения и согласования, необходимые для строительства дома, а также то, что указанная выше Квартира не обременена правами третьих лиц, не заложена, не находится под арестом (запрещением).
- 1.5. Проектная декларация ЗАСТРОЙЩИКА во исполнение требования Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ размещена на сайте ЕИСЖС. Дольщик ознакомлен с проектной декларацией.
- 1.6. В качестве способа обеспечения обязательств Застройщика по настоящему договору привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства (Дольщиков) производится с использованием счетов эскроу, открытых в уполномоченных банках в соответствии с 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».

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

- 2.1. Цена настоящего договора составляет _____ (_____) рублей ____ копеек.
Цена настоящего договора дальнейшему изменению не подлежит, за исключением условий об увеличении/уменьшении цены договора, предусмотренных пунктом 2.4 настоящего договора.
- 2.2. ДОЛЬЩИК обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета ДОЛЬЩИКА (далее – Депонент) в целях их перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (далее – Бенефициар) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:
 - 2.2.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон Банка: 8-800-200-57-03
 - 2.2.2. **Депонент** - (при наличии нескольких Дольщиков указывается один Дольщик, который от лица и в интересах всех Дольщиков в целях исполнения солидарного обязательства по оплате цены настоящего договора открывает счет эскроу): _____ (ФИО) _____
 - 2.2.3. Предложение о заключении трехстороннего Договора счета эскроу направляется в адрес ПАО Сбербанк путем подписания Бенефициаром и Депонентом индивидуальных условий договора счета эскроу. Трехсторонний Договор счета эскроу заключается на условиях, предусмотренных настоящим договором и «Общими условиями договора счета эскроу», разработанными ПАО Сбербанк и размещенными на сайте ПАО Сбербанк в сети Интернет www.sberbank.ru (далее по тексту именуемыми – Общие условия). Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Сбербанк счета эскроу на имя Депонента.
 - 2.2.4. **Депонируемая сумма:** _____ (_____) рублей.
 - 2.2.5. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: _____ г.
 - 2.2.6. Срок условного депонирования Депонируемой суммы: до _____ г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.
 - 2.2.7. Основания перечисления Бенефициару Депонированной суммы:
 - разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
 - сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.
- 2.3. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома, Застройщик и Дольщик обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.
- 2.4. Уточнение Цены Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего договора, производится сторонами после получения результатов инвентаризационных фактических обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Жилого дома.
В случае отклонения фактической общей площади объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по данным технической инвентаризации от общей приведенной (общей проектной) площади, указанной

в п.1.2 настоящего договора, стороны настоящего договора уточняют цену настоящего договора, исходя из стоимости одного квадратного метра по настоящему договору и фактической общей площади объекта долевого строительства (стоимость 1 кв.м исчисляется путем деления цены настоящего договора на общую приведенную площадь объекта долевого строительства, указанную в п.1.2. настоящего договора). В случае превышения фактической площади объекта долевого строительства над общей приведенной площадью, ДОЛЬЩИК вносит дополнительно денежные средства в кассу или перечисляет на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА. В случае превышения общей приведенной площади объекта долевого строительства над фактической площадью, ЗАСТРОЙЩИК производит возврат ДОЛЬЩИКУ денежных средств в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения от ДОЛЬЩИКА реквизитов для перечисления денежных средств на счет ДОЛЬЩИКА.

- 2.5. По окончании строительства и приемки законченного строительством объекта по акту государственной приемочной комиссией, ДОЛЬЩИК возмещает ЗАСТРОЙЩИКУ расходы, не входящие в смету: услуги БТИ, передачу инженерных сетей муниципальным предприятиям г. Вологды, и прочих расходов, связанных с совместным финансированием строительства указанного Объекта, пропорционально полученной общей площади (по данным технической инвентаризации) из расчета 300 (триста) рублей за 1 (один) кв.м., которая по соглашению сторон является договорной и изменению в одностороннем порядке не подлежит. ДОЛЬЩИК обязан возместить указанные расходы в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ДОЛЬЩИКОМ сообщения о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче, до момента принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

- 3.1.1. Обеспечить сдачу Жилого дома, расположенного по указанному в договоре адресу, в соответствии с проектной документацией в эксплуатацию в **III квартале 2021 года**.
- 3.1.2. Передать по окончании строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию Квартиру ДОЛЬЩИКУ по акту приема-передачи не позднее 6 (шести) месяцев с момента подписания разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.
- 3.1.3. Предоставить ДОЛЬЩИКУ необходимый пакет документов для оформления права собственности на заверченный строительством Объект недвижимости не позднее 6(шести) месяцев с момента подписания разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.
- 3.1.4. Квартира передается ДОЛЬЩИКУ в следующей комплектации:
- окна – двухкамерный стеклопакет;
 - металлические входные двери;
 - электротехнические работы,
 - теплоснабжение с установкой радиаторов отопления;
 - счетчики;
 - остекление лоджии/балкона.
- 3.1.5. Иные виды работ производятся ЗАСТРОЙЩИКОМ дополнительно за счет ДОЛЬЩИКА.
- 3.1.6. Организовать всю необходимую работу по оформлению проектной и технической документации, подготовке строительной площадки, строительству и сдаче строительного объекта, согласованию всех организационных вопросов с государственными органами в целях строительства и последующей эксплуатации жилого дома, заключения в указанных целях соответствующих договоров.
- 3.1.7. Осуществлять контроль и технический надзор за строительством объекта и соблюдением СНиП на производство и приемку соответствующих работ.
- 3.1.8. Установить гарантийный срок на Квартиры - 5 лет, с момента передачи ее ДОЛЬЩИКУ, за исключением технологического и инженерного оборудования; входящего в состав Квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, устанавливается настоящим договором, и составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта передачи объекта долевого строительства. На имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства:
- сантехническое оборудование (краны, счетчики);
 - электрооборудование (электрокоробки, и т.д.);
 - столярные конструкции (рамы, двери), запорную фурнитуру, остекление и т.п., действует гарантия (при условии их правильной эксплуатации ДОЛЬЩИКОМ) на срок, установленный заводами-изготовителями данного оборудования.
- 3.1.9. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что 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 Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим ДОЛЬЩИКОМ или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие 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.

Существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства по настоящему договору считается такое состояние Объекта долевого строительства, когда Объект долевого строительства непригоден для использования по назначению.

3.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право:

- 3.2.1. Досрочно исполнить свои обязательства по передаче ДОЛЬЩИКУ Квартиры (при наличии соответствующего разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и при условии полной оплаты ДОЛЬЩИКОМ окончательной цены Договора).
- 3.2.2. Контролировать исполнение обязательств по настоящему договору, и при наличии оснований привлекать ДОЛЬЩИКА к ответственности за их ненадлежащее исполнение.
- 3.2.3. Вносить изменения в проектно-техническую документацию на любой стадии строительства при условии, что такие изменения будут соответствовать требованиям действующих СНиП, в том числе, но не исключительно: изменения общей площади квартир, общей площади нежилых помещений, в том числе общественного назначения и их функционального назначения, изменения в отношении количества машино-мест, изменений в технологию строительства, изменения состава и/или марки строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава и/или марки оборудования, изменения архитектурных решений Объекта недвижимости, изменения решений отделки помещений общественного назначения, изменения элементов благоустройства придомовой территории и т.п.

3.3. ДОЛЬЩИК обязуется:

- 3.3.1. Осуществлять платежи в размерах и порядке, согласованном сторонами в настоящем договоре.
- 3.3.2. До момента принятия объекта и подписания акта приема-передачи произвести уточнение цены договора (размера денежных средств, подлежащих уплате ДОЛЬЩИКОМ для строительства (создания) объекта долевого строительства) в соответствии с п. 2.4. настоящего договора и возместить ЗАСТРОЙЩИКУ дополнительные затраты согласно п. 2.5 настоящего договора.
- 3.3.3. По окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию принять от ЗАСТРОЙЩИКА Квартиру по акту приема-передачи в течение 7 дней с момента получения письменного извещения об этом от ЗАСТРОЙЩИКА, а также представить все необходимые для этого документы.
- 3.3.4. После приема Квартиры ДОЛЬЩИК несет ответственность за ее сохранность.
- 3.3.5. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры нести все расходы по теплоснабжению, иным коммунальным услугам по эксплуатации дома пропорционально установленным параметрам Квартиры, в соответствии с действующим законодательством.
- 3.3.6. Не производить самостоятельно без согласования с ЗАСТРОЙЩИКОМ никаких действий с Квартирой, в том числе работ по внутренней отделке, перепланировке и т.д. - до подписания акта приема-передачи.
- 3.3.7. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего договора.

3.4. ДОЛЬЩИК имеет право:

- 3.4.1. Производить переуступку прав требования по договору третьему лицу после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка ДОЛЬЩИКОМ прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований ДОЛЬЩИКА по настоящему Договору, подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.
- 4.3. К событиям чрезвычайного характера в контексте настоящего Договора относятся: наводнение, пожар,

землетрясение, война, военные операции любого характера, общерегиональные забастовки, а также имеющие обязательную силу, хотя бы для одной из сторон, нормативные акты органов государственной власти, органов местного самоуправления, возникшие после подписания договора, если такие обстоятельства прямо влияют на выполнение настоящего договора, делают выполнение его невозможным или невыгодным.

- 4.4. Наступление обстоятельств, вызванных действием непреодолимой силы, влечет увеличение срока исполнения договора на период действия указанных обстоятельств.
- 4.5. В случае остановки строительства, стороны в письменном виде оговаривают последствия остановки.
- 4.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет ЗАСТРОЙЩИК.
- 4.7. В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. ЗАСТРОЙЩИК не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 5.1. Расторжение настоящего договора, а также односторонний отказ от исполнения настоящего договора производится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. Договор действует со дня его государственной регистрации и до его исполнения обеими сторонами или расторжения в соответствии с условиями настоящего договора.
- 6.2. Все изменения и дополнения к договору оформляются в письменной форме, вступают в силу с момента государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 6.3. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр «ДОЛЬЩИКУ», один экземпляр – «ЗАСТРОЙЩИКУ», один экземпляр - в органы, осуществляющие государственную регистрацию.
- 6.4. В случае если разногласия между сторонами, возникшие в процессе исполнения договора, не будут ими урегулированы путем переговоров и соглашений, их разрешение производится в судебном порядке.
- 6.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

7. Реквизиты и подписи Сторон:

ЗАСТРОЙЩИК

Общество с ограниченной ответственностью «Светлый дом»

160029, г. Вологда, ул. Судоремонтная, д. 2в, оф. 22

ОГРН: 1173525000197, ИНН: 3525393300 КПП: 352501001

р/с 40702810912000014236 в Вологодском отделении № 8638 ПАО Сбербанк,

к/с 30101810900000000644, БИК 041909644

_____ Т. М. Грошева

ДОЛЬЩИК
