

Договор № ____/Д/В19/____
участия в долевом строительстве жилого дома №19 по ГП расположенного по адресу:
г. Вологда ул. Бурмагиных

город Вологда

_____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционные технологии», именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице генерального директора Иванова Александра Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, паспорт серии ____ № _____ выдан _____ (код подразделения _____), зарегистрированный (ая) по адресу: _____,

именуемая в дальнейшем **Участник долевого строительства** (далее по тексту **Участник**), с другой стороны, совместно именуемые **Стороны**, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – **Закон 214-ФЗ**), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1 Предмет договора.

1.1 В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется, в предусмотренный настоящим договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом №19 по ГП расположенный по адресу: г. Вологда ул. Бурмагиных, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2 Основные характеристики многоквартирного дома:

- вид, назначение – жилой дом представляет собой пятисекционное здание П-образной конфигурации;
- этажность - 3 (три) этажа;
- общая площадь – 6955,92 квадратных метров;
- материал наружных стен и поэтажных перекрытий - Наружные стены - из керамического пористого камня. Внутренние стены выполняются из керамического кирпича. Перегородки межкомнатные – из полнотелых пазогребневых гипсовых плит (в ванных комнатах и санузлах – из влагостойких плит);
- класс энергоэффективности – «С» (нормальный), сейсмостойкости – III категория.

1.3 Под объектом долевого строительства в соответствии с настоящим договором понимается _____ - **комнатная квартира № ____ в ____ очереди строительства, расположенная на ____ (_____) этаже** (далее по тексту – **Квартира и/или объект долевого строительства**),.

1.4 Основные характеристики квартиры:

- общая площадь (без учета площади лоджий) – _____ (_____) квадратных метра
- кроме того, площадь лоджий, не вошедших в площадь квартиры, составляет _____ (_____) квадратных метра, рассчитанных по коэффициенту 0,5 от общей площади лоджий и входящие в площадь для расчета стоимости квартиры.
- жилая площадь – _____ (_____) квадратных метра;
 - количество помещений вспомогательного использования – ____ (____);
 - площадь помещений вспомогательного использования – _____ (_____) квадратных метров.

План квартиры является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1). Техническое состояние на момент передачи описывается в Приложении № 2 «Описание строительной готовности и комплектации оборудования на момент передачи квартиры».

1.5 Жилой дом создается на земельном участке с кадастровым номером 35:24:0201001:317, с разрешенным использованием под строительство комплекса малоэтажной жилой застройки, принадлежащем Застройщику на праве аренды по договору аренды № 24-7079А от 14.10.2004г.

1.6 Застройщик осуществляет строительство на основании разрешения на строительство от 06.03.2020г. №35-35327000-5-2020 (взамен №35-35327000-68-2019 от 20.08.2019г.; взамен 21.05.2019г. №35-35327000-36-2019; взамен №35-35327000-190-2018 от 20.11.2018г.; взамен №35-35327000-77-2018 от 07.05.2018г.; взамен № 35-35327000-294-2016 от 05.12.2016 г.) выданного Департаментом градостроительства Администрации города Вологды сроком действия до 31.08.2020г.

1.7 Застройщик гарантирует, что право требования на получение **Объекта долевого строительства (квартиры)** в собственность, на дату заключения настоящего договора не обременено какими-либо правами третьих лиц.

Застройщик _____

Участник _____

- 1.8 **Гарантийный срок для объекта долевого строительства при правильной эксплуатации устанавливается 5 (Пять) лет** с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, действует гарантийный срок, установленный производителем оборудования, но не менее 3 (Трех) лет.
- 1.9 Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объектов долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
- 1.10 В случае изменения площади объекта долевого строительства в результате проведения технической инвентаризации Стороны производят взаиморасчеты по фактической площади Объекта (включая лоджии), подлежащие передаче Участнику.
- 1.11 Все дополнительные работы по переустройству и отделке квартиры производятся только Застройщиком на основании согласованной сторонами письменной заявки Участника, за счет дополнительных вкладов Участника согласно измененной проектно-сметной документации (включая стоимость разработки проектно-сметной документации). В связи с выполнением работ, предусмотренных в настоящем пункте, срок передачи квартиры Участнику изменяется и согласовывается сторонами в дополнительном соглашении.
- 1.12 Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 1.13 Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 1.14 До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Застройщика.
- 1.15 Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2 Обязанности сторон.

- 2.1 В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется:
- 2.1.1 построить (создать) жилой дом своими силами и (или) с привлечением других лиц;
 - 2.1.2 получить/продлить в установленном законом порядке разрешение на строительство;
 - 2.1.3 разработать, опубликовать и (или) разместить проектную декларацию в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
 - 2.1.4 осуществлять технический надзор;
 - 2.1.5 оплачивать работу проектных и строительных организаций в соответствии с заключенными договорами;
 - 2.1.6 осуществлять приемку работ в соответствии с заключенными договорами;
 - 2.1.7 передать соответствующие объекты долевого строительства Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;
 - 2.1.8 в случае если строительство (создание) объектов долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи объектов долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объектов долевого строительства Участнику оформляется дополнительным соглашением;
 - 2.1.9 передать Участнику документы, необходимые для регистрации права собственности на объект долевого строительства после оплаты Участником всех сумм, предусмотренных Договором:
 - справку об окончательном расчете;
 - передаточный акт о передаче объекта долевого строительства;
 - 2.1.10 передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения со всеми необходимыми документами в органы, осуществляющие государственную регистрацию недвижимости;
 - 2.1.11 вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих данных.

Застройщик _____

Участник _____

- 2.1.12 застройщик имеет право вносить изменения в проектную документацию в период строительства.
- 2.2 В соответствии с настоящим договором Участник обязуется:
- 2.2.1 уплатить обусловленную настоящим договором цену в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором;
- 2.2.2 оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства;
- 2.2.3 принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. Приемка объекта осуществляется в соответствии с приложением 2 «Описание строительной готовности и комплектации оборудования на момент передачи квартиры».
- 2.2.4 приступить к принятию объекта долевого строительства в течение десяти рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства объектов долевого строительства и приемки объектов долевого строительства в эксплуатацию;
- 2.2.5 не уклоняться от подписания передаточного акта о передаче объекта долевого строительства. При уклонении Участника от принятия объекта, он возмещает Застройщику затраты, произведенные Застройщиком за период с момента направления одностороннего акта передачи квартиры до фактического принятия объекта, на основании расчета Застройщика в размере и сроки, установленные в уведомлении Застройщика.
- 2.2.6 после оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания передаточного акта о передаче объекта долевого строительства, в срок не более 2 (Двух) месяцев Участник самостоятельно осуществляет все необходимые действия по получению кадастрового паспорта квартиры, постановки квартиры на технический и кадастровый учет и государственной регистрации права собственности на квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области своими силами и за свой счет;
- 2.2.7 в случае переуступки права требования, уведомить надлежащим образом в течение 5 рабочих дней Застройщика со дня заключения соглашения о переуступке по настоящему договору, а также передать последнему один подлинный экземпляр соглашения о переуступке. В случае наличия задолженности или не полной оплаты цены, установленной настоящим договором, Участник обязан предварительно получить письменное согласие Застройщика на заключение соглашения о переуступке по настоящему договору;
- 2.2.8 не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.
- 2.2.9 не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).
- 2.2.10 выбрать способ управления многоквартирным жилым домом в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации;
- 2.2.11 до регистрации права собственности на **квартиру**, в случае заселения с разрешения Застройщика в **квартиру** до окончания срока действия настоящего договора Участник обязан:
- заключить договор с жилищно-эксплуатационной службой и производить оплату технического обслуживания и коммунальных услуг со дня подписания разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию (не зависимо от проживания);
 - использовать **квартиру** исключительно по прямому назначению;
 - содержать **квартиру** в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии;
 - не производить перепланировок и переоборудования **квартиры** без письменного согласия Застройщика. В случае нарушения данного пункта Участник обязан привести **квартиру** в первоначальное состояние за свой счет в сроки, указанные Застройщиком, а при отказе выполнить требования Застройщика, Участник несет ответственность в соответствии со ст.29 ЖК РФ.
- 2.2.12 при досрочном расторжении договора Участник обязан возместить Застройщику расходы, связанные с восстановлением (если такое производилось) перепланированной и переустроенной по требованию (инициативе) первого квартиры в первоначальное состояние согласно проекту.

3 Цена договора долевого участия, сроки и порядок её уплаты.

3.1 Цена настоящего договора составляет _____ (_____)

Застройщик _____

Участник _____

рублей (из расчета _____ рублей __ копеек за 1 кв.м.). Указанная цена включает оплату услуг Застройщика в сумме _____ (_____) рубля __ копеек, что составляет 10% от цены договора.

- 3.2 В указанную в п. 3.1 цену договора входят затраты Застройщика на подключение жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения.
- 3.3 Расчет производится Участником **после регистрации настоящего договора долевого участия** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Датой платежа считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае внесения денежных средств Участником по настоящему договору ранее даты регистрации, и привлечения Застройщика к ответственности, Участник обязуется компенсировать штраф и прочие расходы Застройщика, возникшие вследствие данного нарушения.
- 3.4 В случае внесения денежных средств Участником по настоящему договору ранее даты регистрации, и привлечения Застройщика к ответственности, Участник обязуется компенсировать штраф и прочие расходы Застройщика, возникшие вследствие данного нарушения.
- 3.5 Если в результате проведения обмеров фактическая Площадь Объекта долевого строительства превысит Площадь Объекта долевого строительства, указанную в п.1.4. Договора, Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение, указанной в п.3.1. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической площадью Объекта долевого строительства и площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.1.4. Договора, а Участник долевого строительства в срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена не позднее, чем за 10 дней до подписания Акта приема-передачи.
- 3.6 В случае производства дополнительных работ, не предусмотренных проектом, подлежащих обязательному выполнению, Участник обязуется произвести оплату этих работ согласно его доли в строительстве жилого дома, в порядке и сроки, указанные в соответствующем письменном уведомлении.
- 3.7 По окончании строительства сумма экономии средств долевого строительства, определяемая как разница между суммой всех взносов, подлежащих уплате Участником и суммой фактических расходов на строительство объекта, признается дополнительным доходом от оказания услуг Застройщика и остается в его распоряжении.

4 Срок и порядок передачи/приема объекта долевого строительства.

- 4.1 Застройщик обязуется построить и сдать в эксплуатацию жилой дом № 19 по ГП по адресу: г. Вологда ул. Бурмагиных 1 этап (секция №1,2) не позднее 31 марта 2020 года, 2 этап (секция №3,4,5) не позднее 31 мая 2020 года.
- 4.2 **Застройщик обязуется передать Участникам объект долевого строительства 1 этап (секция №1,2) не позднее 31 мая 2020 года, 2 этап (секция №3,4,5) не позднее 31 июля 2020 года.**
- 4.3 Техническое состояние на момент передачи описывается в Приложении № 2 «Описание строительной готовности и комплектации оборудования на момент передачи квартиры».
- 4.4 Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства ранее предусмотренного настоящим договором срока.
- 4.5 Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного договором, срока передачи объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.
- Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу, указанному в настоящем договоре, или вручено Участнику долевого строительства под расписку.
- Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение десяти календарных дней со дня получения указанного сообщения.
- 4.6 При уклонении Участника от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе по своему усмотрению:
- составить односторонний акт или иной документ о передаче объектов долевого строительства. При этом риск случайной гибели объектов долевого строительства переходит к Участнику со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства;
 - расторгнуть договор в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством

Застройщик _____

Участник _____

путем обращения в суд с соответствующим исковым заявлением.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

- 4.7 Изменение срока передачи объектов долевого строительства оформляется Сторонами путем подписания двустороннего дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.
- 4.8 Передача объекта долевого строительства Участнику производится после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома при условии полной оплаты Участником цены, предусмотренной настоящим договором, и оформляется путем подписания сторонами передаточного акта о приеме-передаче Объекта долевого строительства.
- 4.9 Право собственности на объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права общей долевой собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.
- 4.10 Регистрация права собственности на объект долевого строительства производится за счет Участника.
- 4.11 Риск случайной гибели или случайного повреждения объектов долевого строительства до момента его передачи Участнику несет Застройщик. С момента передачи объектов долевого строительства по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства риск случайной гибели/утраты/повреждения объекта долевого строительства в полном объеме несет Участник.
- 4.12 В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объектов долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5 Гарантии качества.

- 5.1 Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.
- 5.2 В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.
При этом Стороны договорились, что Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения цены Объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.
Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:
 - несоответствия эксплуатационных характеристик Объекта/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;
 - несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +18 градусов по Цельсию), а также не позволяющих обеспечить изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающую отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующую накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;
 - отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.
- 5.3 Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты ввода Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте.

– гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также 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 (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства 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.

5.4 При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению недостатков в соответствии с п.5.2. Договора.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами, в установленном п.5.2. Договора порядке, при условии если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5 В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

5.6 При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является www.nalog.ru, раздел «Риски бизнеса. Проверь себя и контрагента», поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанным в разделе 13 Договора.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях приводится ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на

претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

6 Ответственность сторон.

- 6.1 В случае просрочки Участником платежа, предусмотренного настоящим договором, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 6.2 В случае расчета путем перечисления Участником денежных средств на расчетный счет Застройщика, датой расчета считается дата зачисления денежных средств с расчетного счета Участника на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре.
- 6.3 В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику объектов долевого строительства Застройщик несет ответственность в соответствии с федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
- 6.4 Стороны несут ответственность за неисполнение или за ненадлежащее исполнение условий договора в соответствии с законодательством РФ.
- 6.5 Застройщик освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору и причиненные убытки, если его действия или бездействие были обусловлены воздействием непреодолимой силы или иными обстоятельствами, наступление которых он не имел возможности предвидеть, предотвратить или преодолеть (землетрясения, наводнения и другие стихийные бедствия), в том числе военными действиями, локальными конфликтами, чрезвычайным положением, другими экстремальными ситуациями, а также издание нормативно-правовых актов, препятствующих исполнению обязательств Застройщика.
- 6.6 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7 Случаи и порядок расторжения договора.

- 7.1 Участник и Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и Гражданским Кодексом РФ. Настоящим договором или дополнительным соглашением к нему могут быть предусмотрены дополнительные основания расторжения договора.
- 7.2 В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 7.3 Соглашение о расторжении настоящего договора заключается между Сторонами в письменной форме, подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию недвижимости.
- 7.4 В случае расторжения настоящего договора по соглашению сторон, Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные Участником в счет цены договора в течение 30 рабочих дней после государственной регистрации соглашения.

8 Государственная регистрация договора или уступки права требования по договору.

- 8.1 Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию недвижимости.
- 8.2 Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему договору допускается при условии соблюдения пункта 2.2.7 настоящего договора. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.
- 8.3 Участник самостоятельно несет расходы по государственной регистрации договора и государственной регистрации права собственности.

9 Прочие условия

- 9.1 Застройщик производит обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд Публично-

Застройщик _____

Участник _____

правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10) в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017г. №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан — участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков».

- 9.2 По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными Обмера. Почтовый адрес Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по фактическим данным указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 9.3 Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в залог Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Объекта и иных объектов недвижимости на Земельном участке.
- 9.4 Участник дает свое согласие на использование и обработку его персональных данных, ставших известными Застройщику в связи с заключением настоящего договора. Персональные данные могут быть использованы Застройщиком (сотрудниками Застройщика) в целях исполнения настоящего договора и требований Законодательства РФ.
- 9.5 Участник дает свое согласие на размещение информации рекламного характера на строящемся объекте долевого строительства в период строительства.
- 9.6 Участник дает свое согласие на образование в соответствии с проектом межевания, земельного участка в отношении которого у участника долевого строительства в соответствии с жилищным законодательством, земельным законодательством возникнет в будущем доля в праве общей долевой собственности, из земельного участка, на котором осуществляется строительство, в указанных угловых координатах:

X	Y
354849,4051	2326030,8178
354842,04	2326043,67
354831,09	2326072,40
354825,89	2326105,26
354795,3217	2326103,9794
354754,59	2326102,27
354743,4879	2326102,9262
354716,5519	2326037,5202
354726,272	2326033,5685
354723,21	2326026,14
354733,3105	2326021,9770
354788,9552	2326022,8036
354836,6543	2326023,5107

- 9.7 Участник дает свое согласие на внесение изменений в проектную (рабочую) документацию (в части квартирографии, изменения объемов (площадей) мест общего пользования в строящемся жилом доме (в соответствии с утвержденными градостроительными регламентами), изменения количества этажей жилого дома и прочее, не ущемляющие права Участника и не касающиеся объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.3 настоящего договора.
- 9.8 Участник дает свое согласие на внесение изменений в проектную декларацию.
- 9.9 Участник дает свое согласие на строительство (создание) других (новых) объектов строительства помимо жилого дома № 19 по ГП расположенного по адресу: г. Вологда ул. Бурмагиных на земельном участке с кадастровым номером 35:24:0201001:317 в соответствии с разрешением (-ми) на строительство и проектной документацией.

10 Обстоятельства непреодолимой силы

- 10.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также

принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

- 10.2 Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеуказанных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.
- 10.3 Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.
- 10.4 Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

11 Срок действия договора

- 11.1 Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.
- 11.2 Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 11.3 Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора и подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

12 Заключительные положения.

- 12.1 Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.
- 12.2 Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.
- 12.3 Все изменения и дополнения к настоящему договору совершаются в виде письменного дополнительного соглашения, подписанного обеими сторонами. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 12.4 Споры и разногласия по настоящему договору стороны будут решать путем переговоров, а в случае не достижения согласия – в судебном порядке - в соответствии с законодательством РФ.
- 12.5 В случае изменения реквизитов, соответствующая сторона обязана уведомить другую сторону в течение пяти рабочих дней с момента произошедших изменений, путем направления письменного уведомления.
- 12.6 Застройщик направляет Участнику всю корреспонденцию по адресу, указанному в пункте 11 настоящего договора. При невозможности вручения корреспонденции (возврат почтового уведомления о невозможности вручения), любая направленная в адрес Участника корреспонденция считается направленной и принятой Участником.

12.7 Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Участника и Застройщика, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

13 Адреса, реквизиты, подписи сторон.

Застройщик: ООО «Инвестиционные технологии»

Адрес: 160000, г. Вологда, ул. Герцена, д. 27

ИНН / КПП 3525210780 / 352501001, ОГРН 1083525013770

р/сч 40702810312000016449 в Вологодское отделение №8638 ПАО Сбербанк г. Вологда

БИК 041909644 к/сч 301018109000000000644

Тел: +7(921)253-02-88

Генеральный директор _____ **А.Е. Иванов**

Участник: _____

_____ года рождения,

паспорт серии _____ № _____ выдан _____

(код подразделения _____),

зарегистрированная по адресу: _____

Тел.: _____

Приложение № 1

К Договору № ____/Д/В19/____ от __.__.202__г.
Участия в долевом строительстве жилого дома
№19 по ГП расположенного по адресу:
г. Вологда ул. Бурмагиных

План квартиры № _ этаж _ очередь строительства _

Застройщик _____

Участник _____

Приложение № 2

К Договору № ____/Д/В19/____ от _____.202_г.
Участия в долевом строительстве жилого дома №19
по ГП расположенного по адресу:
г. Вологда ул. Бурмагиных

Описание строительной готовности и комплектации оборудования на момент передачи квартиры

Жилые комнаты, прихожие

Потолок: сборные железобетонные многопустотные панели.

Наружные стены, межквартирные перегородки - кирпич, внутриквартирные перегородки - пазогребневые плиты.

Отделка стен: штукатурка.

Окна - ПВХ профили одинарной конструкции с двухкамерным стеклопакетом. Балконы и лоджии – ограждение из кирпича, остекление – алюминиевый профиль, стеклопакеты с одинарным заполнением.

Железная входная дверь.

Пол: Стяжка из легкого бетона/ полусухая стяжка.

Техническое оснащение: Прокладка силовой электрической сети с установкой оконечных устройств (розеток, выключателей, устройств для установки светильников).

Подвод радиосети в прихожей.

Чистовая отделка не предусмотрена.

Кухня

Потолок: сборные железобетонные многопустотные панели.

Наружные стены, межквартирные перегородки - кирпич, внутриквартирные перегородки - пазогребневые плиты.

Отделка стен: штукатурка.

Окна - ПВХ профили одинарной конструкции с двухкамерным стеклопакетом.

Пол: Стяжка из легкого бетона/ полусухая стяжка.

Техническое оснащение: Прокладка силовой электрической сети с установкой оконечных устройств (розеток, выключателей, устройств для установки светильников).

Установка раковины со смесителем.

Чистовая отделка не предусмотрена.

Санузел

Потолок: сборные железобетонные многопустотные панели.

Наружные стены, межквартирные перегородки - кирпич, внутриквартирные перегородки - пазогребневые плиты.

Отделка стен: штукатурка.

Пол: Цементная стяжка.

Техническое оснащение: Установка приборов из керамики. Стальная ванна. Установка смесителей.

Чистовая отделка не предусмотрена.

Балконы и лоджии

Балконы и лоджии – ограждение из кирпича, остекление – алюминиевый профиль, стеклопакеты с одинарным заполнением, заделка швов осуществляется монтажной пеной, отделка не предусмотрена.

Теплоснабжение и горячее водоснабжение осуществляется за счет установки в квартире газового двухконтурного котла.