Договор № ОК1- _____
участия в долевом строительстве

город Череповец Вологодской области «___» _____ 20___ г.

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Темп», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Тулякова Игоря Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Гражданин (-ка) РФ _____ , именуемый (-ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий 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 третьих лиц (подрядных и субподрядных организаций) построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства.
1.2. Под объектом долевого строительства в соответствии с настоящим договором понимается: **_____комнатная квартира строительный номер квартиры ____, общей площадью _____ кв.м., расположенная на _ (_____) этаже, с лоджией фактической площадью ____ кв.м. (с коэф. 0,5 = _____ кв.м.), входящие в состав объекта: Многоквартирный жилой дом по Октябрьскому пр. г. Череповца, расположенного по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, Октябрьский пр., д.90Б, кадастровый номер земельного участка 35:21:0503001:487. Разрешение на строительство № 35-328000-38-2018 выдано Управлением архитектуры и градостроительства мэрии города Череповца 02.04.2018 г.**
1.3. Расчетная площадь, используемая для расчета Участником стоимости объекта долевого строительства, составляет ____ кв.м., с учетом лоджии площадью ____ кв.м., рассчитанной с применением понижающего коэффициента ___. Площадь лоджий не включается в общую площадь объекта долевого строительства. Строительный номер объекта долевого строительства, площадь объекта долевого строительства, адрес объекта долевого строительства являются ориентировочными на день подписания настоящего договора. Цена договора является окончательной, изменению не подлежит.
В случае отличия проектной площади от фактической (по данным кадастрового инженера) Застройщик не производит перерасчет стоимости квартир, балкона (лоджии).
1.4. Застройщик участвует в долевом строительстве вышеуказанного многоквартирного дома путем осуществления комплекса мероприятий по организационному, техническому и правовому обеспечению строительства. Застройщик осуществляет ведение всех общих дел по строительству вышеуказанного жилого дома в соответствии с существующим проектом, положениями настоящего договора, иными договорами, заключенными в связи с данным строительством, законодательством РФ.
1.5. Основные характеристики многоквартирного дома, основные характеристики объекта долевого строительства приведены сторонами в Приложении №1 к настоящему договору. План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости приведены сторонами в Приложении №2 к договору. Места расположения сантехнических приборов, иного оборудования санузла, оборудования кухни, балконных, оконных, дверных проемов, указанные в Приложении №2 являются ориентировочными, изображены в виде схемы. Приложения к договору являются его неотъемлемой частью.

2. Обязанности сторон.

2.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется:
2.1.1. Обеспечить строительство многоквартирного дома и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству многоквартирного дома и благоустройству прилегающей территории, включая все работы, предусмотренные проектной документацией.
2.1.2. Осуществлять технический надзор за строительством многоквартирного дома.
2.1.3. По окончании строительства многоквартирного дома, получить в установленном порядке разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.
2.1.4. При вводе дома в эксплуатацию в зимнее время года работы по устройству верхнего слоя покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению будут выполнены Застройщиком в ближайший благоприятный период.
2.1.5. Передать Участнику объект долевого строительства в срок, установленный настоящим договором, при этом, Застройщик, без дополнительных согласований с Участником, вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства Участнику.
2.1.6. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и договором.
2.1.7. Застройщик имеет право по своему усмотрению изменить (уточнить) места расположения сантехнических приборов, иного оборудования санузла, оборудования кухни, балконных, оконных, дверных проемов, указанные в Приложении №2 к настоящему договору.
2.1.8. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора права требования на объект долевого строительства не заложены, не проданы, не находятся под арестом или запретом, свободны от каких-либо притязаний и прав третьих лиц.
2.2. В соответствии с настоящим договором Участник обязуется:
2.2.1. Уплатить обусловленную настоящим договором цену.
2.2.3. Приступить к принятию объекта долевого строительства в течение пяти рабочих дней со дня получения сообщения «Застройщика» о завершении строительства многоквартирного дома и приемки многоквартирного дома в эксплуатацию (начало исчисления срока принятия объекта долевого строительства), если в сообщении о завершении строительства не указана иная дата начала принятия. Приемка объекта долевого строительства осуществляется Участником лично или его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности. Проход иных лиц на территорию объекта долевого строительства не допускается.
2.2.4. При уклонении от подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, возместить Застройщику расходы, связанные с содержанием объекта долевого строительства, оплатой коммунальных услуг. При этом, под уклонением от подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства понимается такое бездействие Участника, которое выражается в незаконном и необоснованном затягивании срока принятия квартиры на срок более двух месяцев, исчисляемых с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома.
2.2.5. После сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию, подписания акта приема-передачи Квартиры, в том числе составления Застройщиком одностороннего акта, в полном объеме нести расходы на содержание объекта долевого строительства, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, производить оплату коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством. С момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства до регистрации права собственности на него содержать объект долевого строительства в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии, не производить перепланировку, и (или) переоборудование объекта долевого строительства, не вмешиваться в инженерно-техническую систему многоквартирного дома.
2.2.6. В случае наследования прав и обязанностей по настоящему договору, лицами, вступившими в наследство, должна быть исполнена обязанность по несению расходов на содержание объекта долевого строительства, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплате коммунальных услуг с момента сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию.
2.2.7. В случае наследования прав и обязанностей по настоящему договору, Застройщик имеет право не выдавать наследникам справку о полной оплате по договору участия в долевом строительстве при наличии задолженности по расходам на содержание объекта долевого строительства, включая услуги

и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплате коммунальных услуг с момента сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию. Застройщик имеет право не выдавать указанную справку до момента погашения задолженности по расходам на содержание объекта долевого строительства, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплате коммунальных услуг.
2.2.8. Оплатить расходы по государственной регистрации права собственности.
2.2.9. Соблюдать инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, выполнять иные обязательные требования в процессе эксплуатации объекта долевого строительства.
2.2.10. Содействовать Застройщику и (или) указанному им третьему лицу по решению вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, ресурсоснабжением, оформлением документов, необходимых для формирования земельного участка на котором расположен многоквартирный дом.
2.2.11. Обеспечить своевременное получение почтовой корреспонденции, направляемой Застройщиком по адресу Участника, указанному в настоящем договоре, извещений и уведомлений, направляемых Участнику. Нести риск неполучения или несвоевременного получения корреспонденции и других юридически значимых сообщений, извещений и уведомлений, а также связанных с этим неблагоприятных последствий.
2.2.13. Не нарушать запрет, установленный Застройщиком по доступу на территорию строительной площадки.
2.2.14. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

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

3.1. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и Участник, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему Договору счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).
Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО), место нахождения и адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, адрес электронной почты: Schet escrow@vtb.ru, номер телефона: 8-800-100-24-24.
Настоящим договором Застройщик (Бенефициар) и Участник (Депонент), действующие каждый от своего имени и в своих интересах, предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:
- Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила),
-настоящего Договора в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу.

Подписывая настоящий Договор Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке. Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

Заключая настоящий договор Бенефициар поручает Депоненту передать в Банк ВТБ (ПАО) от его имени настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, как документ, содержащий оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

Заключая настоящий Договор Бенефициар и Депонент договорились о том, что:
- предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) настоящий Договор, заключенный в установленном действующим законодательстве порядке, Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий,
-предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) настоящего Договора оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

3.2. Общая цена настоящего Договора (депонируемая сумма) составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС____ % не облагается)
Срок условного депонирования –
Дата окончания срока для внесения Депонентом на счет эскроу Депонируемой суммы -
3.3. Денежные средства в размере _____ (_____) рублей 00 копеек перечисляются «Участником» в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Депонента в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:
Вариант 1: При схеме расчетов: собственные и кредитные средства безналичным перечислением после регистрации Договора.

Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены настоящего Договора на счет эскроу производится безналичным перечислением в течение ___ (____) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора и государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка ВТБ (ПАО) (далее- Кредитор), в следующем порядке:

-Сумма в размере ____ (_____) рублей оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства.

-Сумма в размере ____ (_____) рублей оплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых Кредитором по Кредитному договору № _____ от ____ 20___ года, заключенному между Участником долевого строительства (или указывается Фамилия Имя Отчество Заемщика в случае оформления общей совместной собственности) и Кредитором (далее Кредитный договор).

Вариант 2: При схеме расчетов: собственные и кредитные средства через аккредитив Банка ВТБ.

Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет уплаты Цены настоящего Договора на счет эскроу производится в следующем порядке:

- Сумма в размере ____ (_____) рублей оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства.

-Сумма в размере ____ (_____) рублей оплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком ВТБ (ПАО) (далее- Кредитор) по Кредитному договору, заключенному в городе _____между _____ (или указывается Фамилия Имя Отчество Заемщика в случае оформления общей совместной собственности) и Кредитором (далее Кредитный договор).

Оплата цены настоящего Договора осуществляется Участником путем открытия документарного, безотзывного аккредитива в срок до _____. Аккредитив открывается в Банке ВТБ (ПАО) на следующих условиях:

Сумма Аккредитива: _____ (____) рублей.

Срок действия аккредитива: ___ (_____) календарных дней с даты открытия аккредитива.

Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Филиал _____ Банка ВТБ (ПАО) в _____, к/с _____ в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК _____, ИНН _____.

Исполнение аккредитива осуществляется путем перечисления денежных средств на счет-эскроу, открытый Участником по условиям, указанным в п. ___ Договора.

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком Кредитору оригинала Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по Договору (в пользу Кредитора) или оригинала Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по Договору (в пользу Кредитора) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по Договору в пользу Кредитора.

3.4. В платежном документе Участник в качестве основания платежа указывает: **«Оплата в соответствии с договором № ОК1-____ участия в долевом строительстве от «____» _____ 20___ года».**

3.5. Расчет считается произведенным в полном объеме с момента зачисления денежных средств на счет эскроу, открытый у эскроу-агента. .

3.6. Цена договора может быть пересмотрена в случаях и на условиях, установленных настоящим договором или действующим законодательством.

3.7. Экономия денежных средств, образовавшихся у Застройщика после окончания строительства, остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

3.8. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору.

4. Срок и порядок передачи/приема объекта долевого строительства.

4.1. Застройщик обязуется построить жилой дом и сдать его в эксплуатацию не позднее 4 квартала 2021 года.

4.2. Срок окончания строительства может быть увеличен при следующих обстоятельствах:

- необходимость внесения изменений в проектную документацию, обусловленная причинами технического характера;
- ненадлежащее финансирование Участниками строительства жилого дома в нарушение заключенных договоров долевого участия, т.е. недостаточное количество денежных средств

необходимых для выполнения строительно-монтажных работ в соответствии со сметной стоимостью и договорами подряда;

- устранение в проекте выявленных ошибок, допущенных проектными организациями при разработке проекта; сложные погодные условия, препятствующие выполнению строительно-монтажных работ на объекте строительства (снегопады, дожди, низкая температура окружающей среды) на основании справки ГУ «Гидрометбюро Череповец»;
- принятии нормативно-правовых актов, обязательных для Застройщика, которые могут отразиться на переносе сроков передачи объекта долевого строительства, изменение технических условий строительства многоквартирного жилого дома, по причинам, не зависящим от Застройщика;
- задержка выполнения дополнительно необходимых работ по вине сторонних организаций, необходимость выполнения которых возникла по указанию разрешительных органов, выдавших технические условия;
- прочие непредвиденные обстоятельства, подтвержденные документально, возникшие не по вине Застройщика и требующие дополнительных затрат времени и/или средств.

4.3. Передача квартиры Участнику производится не позднее 31.03.2022 г. при условии выполнения Участником своих обязательств по настоящему договору и оформляется путем подписания сторонами акта приема-передачи с выдачей ключей от квартиры.
4.4. Акт приема-передачи объекта долевого участия должен быть подписан со стороны Участника тем же лицом, которое является подписантом настоящего договора, либо представителем Участника, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности.
4.5. При нарушении Участником срока, указанного в п.2.2.3 настоящего Договора, объект долевого строительства считается переданным Участнику без недостатков, о чем Застройщик составляет соответствующий односторонний акт, при этом в соответствии со статьей 8 Закона 214-ФЗ, риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком одностороннего акта.
4.6. Участник не вправе уклоняться от приемки объекта долевого строительства, обязан принять объект долевого строительства в сроки и порядке, предусмотренном настоящим договором.
4.7. При уклонении Участника от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок (п. 4.3.) или при отказе Участника от принятия объекта долевого строительства Застройщик вправе по своему усмотрению:

- составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства переходит к Участнику со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства;
- расторгнуть договор в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством, путем обращения в суд с соответствующим исковым заявлением.

4.8. Право собственности на объект долевого строительства возникает у Участника в собственность с момента государственной регистрации права собственности в Отделе по городу Череповцу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области. Регистрация права собственности на объект долевого строительства, указанный в пункте 1.1 настоящего договора производится самостоятельно Участником за счет Участника без привлечения Застройщика.

5. Гарантии и качество объекта долевого строительства.

5.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет не менее 5 (Пяти) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, устанавливается 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
5.3. Гарантийный срок на имеющееся оборудование, отделочные материалы, иные элементы объекта долевого строительства, не относящиеся к пунктам 5.1., 5.2. договора составляет 1 (один) год со дня

подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, если иной срок не (меньше или больше) не установлен изготовителем (производителем).
Гарантийный срок на фурнитуру объекта долевого строительства, в т.ч. фурнитуру оконных и дверных блоков, не устанавливается
5.4. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Документом, удостоверяющим выполнение строительства многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка, проектной документации является разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.
5.5. Если в процессе приемки объекта долевого строительства Участником будут выявлены недостатки, которые не делают ее непригодной для предусмотренного договором использования, т.е. не исключают возможность проживания, Участник не имеет оснований для отказа в принятии объекта долевого строительства по акту приема-передачи. В этом случае Участник вправе указать замечания в акте приема-передачи или ином согласованном сторонами документе, а Застройщик обязан устранить их в течение 60 дней.
При этом, стороны пришли к согласию, что не удовлетворительное качество уборки после завершения строительных, отделочных работ (за исключением уборки крупногабаритного мусора), регулировка окон, дверей, отклонения горизонтальных и вертикальных плоскостей, углов, в пределах допустимых значений не будут являться недостатками объекта долевого строительства и устраняются Участником самостоятельно и за свой счет.
При обнаружении существенных недостатков объекта долевого строительства Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок.
Под существенными недостатками Стороны понимают:
- отсутствие входной двери;
- отсутствие оконных блоков;
- отсутствие приборов отопления;
- отсутствие электричества;
- отсутствие сантехнических приборов, указанных в Приложении №1 к настоящему договору
- отсутствие холодного водоснабжения.
Стороны пришли к соглашению о том, что требование о безвозмездном устранении недостатков объекта долевого строительства:
- подписывается Участником лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на пункты настоящего Договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком.
При несоблюдении указанных выше условий требование Участника об устранении недостатков считается необоснованным, не подлежит рассмотрению «Застройщиком» и не считается предъявленным Участником.
Участник» не вправе заявлять требования, предусмотренные пп. 2) и 3) п. 2 ст. 7 «Закона № 214-ФЗ», т.е. вправе предъявлять требования только об устранении недостатков.
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 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 настоящем Договоре.
После получения 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.
5.7. Если в процессе приемки объекта долевого строительства Участником будут выявлены недостатки, которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования, т.е. исключают возможность проживания, Участник вправе потребовать от Застройщика: а) составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям с указанием Участником конкретного пункта нарушенного Застройщиком обязательного требования; б) безвозмездного устранения недостатков в 60-дневный срок. В этом случае Участник имеет основания для отказа от подписания акта приема-передачи до устранения Застройщиком недостатков. Участник обязуется приступить к продолжению приемки объекта долевого строительства в первый рабочий день, следующий за днем уведомления об устранении недостатков.
5.8. Участник, обнаруживший недостатки объекта долевого строительства при ее приемке, вправе ссылаться на них в случаях, если в акте приема-передачи, либо в ином согласованном сторонами документе были оговорены эти недостатки. Участник, принявший объект долевого строительства без проверки, лишается права ссылаться на недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).
5.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.
5.10. В случае, если в период гарантийного срока будет обнаружено, что объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник, вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков. Выявленные недостатки устраняются Застройщиком в срок, не превышающий 60 дней, исчисляемых с момента получения претензии от Участника.
5.11. Не является недостатком объекта долевого строительства изменение (уточнение) по инициативе Застройщика места расположения сантехнических приборов, иного оборудования санузла, оборудования кухни, балконных, оконных, дверных проемов, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору.
Заключая договор, участник предоставляет Застройщику право изменять (уточнять) по инициативе Застройщика места расположения сантехнических приборов, иного оборудования санузла,

оборудования кухни, балконных, оконных, дверных проемов, указанные в Приложении № 2 к настоящему договору.

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае просрочки Участником платежа, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Сумма неустойки (пени) удерживается при перечислении платежа в первоочередном порядке.
6.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность в соответствии с ФЗ № 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».
6.3. Стороны несут ответственность за неисполнение или за ненадлежащее исполнение условий договора в соответствии с законодательством РФ.
6.4. При уклонении Участника от принятия объекта долевого строительства Участник уплачивает Застройщику штрафную неустойку в размере 500 рублей за каждый день просрочки.
6.5. За нарушение порядка заключения соглашения об уступке права требования, (отсутствие предварительного письменного согласия Застройщика), Участник уплачивает Застройщику штрафную неустойку в размере 50 000 рублей.
6.6. 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 сторонами и ненадлежащее исполнение своих обязательств контрагентов Застройщика, отзыв или приостановление лицензии Застройщика, резкое изменение курса рубля, повлекшее финансовый кризис, банкротство (отзыв лицензии) банка обслуживающего Застройщика.

7. Случаи и порядок расторжения договора.

7.1. Участник и Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных ФЗ № 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.
7.2. По требованию Участника настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях и на основаниях, предусмотренных ФЗ № 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».
В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника расходы по государственной регистрации соглашения о расторжении договора несет Участник.
7.3. По требованию Застройщика настоящий договор подлежит расторжению в случае уклонения Участника от принятия объекта долевого строительства, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.
7.4. Застройщик в случае расторжения договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора возвращает Участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, путем перечисления их на текущий счет Участника.
7.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Федерального закона № 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», предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При

неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

7.6. 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.

7.7. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные Участником в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения, путем перечисления их на текущий счет Участника.

7.8. Соглашение о расторжении настоящего договора заключается между «Сторонами» в письменной форме, подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.9. В случае расторжения Договора по любым основаниям:

- при условии оплаты денежного взноса, за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник поручает Застройщику в своих интересах и интересах Банка перечислить, в счет исполнения Участником обязательство по Кредитному договору, заключенному с Банком;
- денежные средства, фактически поступившие от Участника, Участник поручает Застройщику в своих интересах, за вычетом неустоек, предусмотренных условиями Договора, перечислить на текущий счет Участника.

7.10. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) №_____, открытого у Кредитора. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

8. Регистрация договора, уступка прав требования, право собственности, иные условия.

8.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с настоящим договором, в порядке, действующим законодательством.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.3. Не допускается без согласия должника уступка требования по тому обязательству, в котором личность кредитора имеет существенное значение для должника. Личность заказчика в договоре долевого строительства не имеет существенного значения для Застройщика.

8.4. Право собственности Участника на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и 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».

8.5. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Участника на объект долевого строительства.

8.6. Участник выражает согласие, что извещения и уведомления от Застройщика, касающиеся исполнения договора за исключением случаев иного порядка уведомления, прямо предусмотренного законодательством, могут направляться СМС-сообщением на номер мобильного телефона,

указанный в настоящем договоре, данный способ уведомления будет рассматриваться как надлежащая форма письменного уведомления, передаваемого Участнику посредством электросвязи. Участник проинформирован, что вправе указать любой номер мобильного телефона любого оператора сотовой связи, действующего на территории Российской Федерации. Участник подтверждает, что по указанному в разделе 11 договора номеру мобильного телефона отсутствует блокировка на входящие СМС-сообщения. Участник обязан ежедневно просматривать СМС-сообщения, поступающие на указанный в разделе 11 договора номер мобильного телефона. С момента поступления на указанный в разделе 11 договора номер мобильного телефона, соответствующего СМС-сообщения Участник считается извещенным.

8.7. В случае изменения любых реквизитов, указанных в разделе 11 договора, включая номер мобильного телефона, Участник обязан незамедлительно уведомить Застройщика.

8.8. За нарушение, не исполнение и/или ненадлежащее исполнение обязанности, предусмотренной п.8.7 настоящего договора, Участник уплачивает Застройщику штрафную неустойку в размере 10 000 рублей.

8.9. Участник выражает согласие на уступку Застройщиком прав и/или обязанностей по договору третьему лицу, в том числе прав требования, срок исполнения которых не наступил. Участник подтверждает, что личность Застройщика для Участника не имеет значения.

8.10. Участник дает согласие на обработку персональных данных.

8.11. Участник самостоятельно несет расходы по государственной регистрации договора и государственной регистрации права собственности.

8.12. Участник обязан уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.

9. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору.

9.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору обеспечивается размещением денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст.15.4. Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.

9.2 Исполнение обязательств Застройщика по передаче Участнику Объекта долевого строительства обеспечивается путем заключения договора поручительства за исполнение обязательств Застройщика между Застройщиком и Сопоручителями (ООО «Управление строительной техники и механизмов», ОГРН 1123528001300, ИНН 3528186711, место нахождения: 162611, Вологодская область, г. Череповец, ул. Промышленная, д.23, ООО «Вертикаль» ИНН 3528231900, ОГРН 1153525018503,место нахождения: 162602, Вологодская область, г. Череповец, пр. Советский, д. 72, офис 7).

В соответствии с информацией, содержащейся в проектной декларации, размещенной на сайте www.Sktemp.com Застройщик гарантирует, что Сопоручители в полном объеме соответствует требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10. Заключительные положения.

10.1. При государственной регистрации Договора, одновременно подлежит государственной регистрации залог (ипотека) прав требования по Договору, принадлежащих, в пользу Кредитора. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по Договору права требования, принадлежащие Участнику, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст. 77.2 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник заключает с Кредитором договор о залоге прав требования. Права требования по Договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

10.2. При регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящимся в залоге Кредитора. Залогодержателем завершенного строительством объекта является Кредитор, залогодателем – Участник. Право залога Кредитора в силу закона на Объект долевого строительства удостоверяется закладной, составляемой Участником и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.
10.3. Последующий залог Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Кредитора.
10.4. Договор составлен в __ (____) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. До подписания договора Участник ознакомился с проектной декларацией на многоквартирный дом, получил в наглядной и доступной форме всю информацию, обеспечивающую возможность правильного выбора объекта долевого строительства, заключения и надлежащего исполнения договора.
10.5. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.
10.6. Изменения и дополнения к договору совершаются путем заключения дополнительного соглашения, а также иных предусмотренных законом и договором случаев.
10.7. Споры и разногласия по договору будут решаться путем переговоров, а в случае не достижения согласия – в судебном порядке, в соответствии с действующим законодательством РФ.

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Темп»
.
162602, Вологодская область, г. Череповец, пр. Советский, д. 72, офис 7
тел. (8202) 59-89-60; 59-89-62 ИНН 3528231675; КПП 352801001; ОГРН 1153525018118
р/с 40702810651600003197 в филиале №7806 Банка ВТБ
к/сч 30101810240300000707, БИК 044030707

Застройщик:
ООО «Темп» _____И.Н.Туляков

Участник:

_____

Приложение № 1
к договору № ОК1-__
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 20__ года

Основные характеристики многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией	
Местоположение многоквартирного дома	г. Череповец Октябрьский пр, 90Б
Вид многоквартирного дома	Многоэтажный

Назначение многоквартирного дома	Жилой дом
Максимальное количество этажей в объекте	17 (семнадцать) этажей
Общая площадь многоквартирного дома	9 620,43
Материал наружных стен	Силикатный кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	D (нормальный)
Класс сейсмостойкости	Не сейсмичный район
Основные характеристики жилого помещения в соответствии с проектной документацией	
Назначение объекта долевого строительства	Жилое помещение
Этаж, на котором расположен объект долевого строительства	____ (_____)
Площадь объекта долевого строительства, включая его общую площадь	_____ кв.м., в том числе общая площадь _____ кв.м. и площадь лоджии ____ кв.м., рассчитанная с применением понижающего коэффициента 0,5
Количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас	Комнаты Помещения вспомогательного использования Лоджии, веранды, балконы, террасы
Техническое состояние объекта долевого строительства	• остекление окон и лоджий; • стены – обои под покраску; • потолки – водоэмульсионная краска или натяжные потолки; • входная дверь – металлическая; • межкомнатные двери; • пол – ламинат; • стены и пол в санузле - кафельная плитка; • индивидуальные приборы учета; • оборудование кухни: мойка, смеситель, без электрической плиты; оборудование санузла: ванна, умывальник, унитаз, смеситель.
Строительный номер объекта долевого строительства	____(_____)

Застройщик:

_____И.Н. Туляков

м.п.

Участник:

_____