ДОГОВОР № 2/_ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА

город Петрозаводск *«___» _____ 201__ года*

Мы, нижеподписавшиеся, **Общество с ограниченной ответственностью «Карго-Трейд»**, в лице директора Калашкина Сергея Александровича, действующего на основании Устава, далее именуемое «Застройщик», с одной стороны, и _, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве жилого дома о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Застройщик – ООО «Карго-Трейд» – юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок, принявшее решение о реализации программы строительства на них многоквартирного дома, осуществляющее координацию работ по ее реализации, определяющее методы финансового обеспечения строительства, осуществляющее проектирование и строительство Дома и привлекающее денежные средства участника долевого строительства (Дольщика) в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на вышеуказанном земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Дом – многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке с кадастровым номером 10:01:0110124:20 по адресу: Республика Карелия, город Петрозаводск, улица Гражданская, дом 3.

Вид строящегося объекта капитального строительства – многоквартирный дом.

Назначение объекта – жилое.

Минимальное количество этажей в объекте – пять.

Максимальное количество этажей в объекте – пять.

Общая площадь дома – 1368,14 кв. м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич).

Материал перекрытий – монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – «А+» очень высокий.

Сейсмостойкость – не требуется.

Сумма общей площади всех жилых помещений – 1121,83 кв. м.

Сумма общей площади всех нежилых помещений – 246,31 кв. м.

1.3. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), а также общее имущество в доме, подлежащие передаче Дольщику после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию и входящие в состав дома.

Жилое помещение имеет следующие идентификационные характеристики, определенные по проектным данным на момент заключения настоящего договора:

Строительный адрес дома: Республика Карелия, город Петрозаводск, улица Гражданская, дом 3.

Этаж: _.

№ квартиры: _.

Общая площадь (с учетом балкона): _ кв. м, в т.ч.:

- площадь без балкона: _ кв. м,
- жилая площадь: _ кв. м.

Кол-во комнат: _.

Площадь комнат:

- комната № 1: _ кв. м,
- комната № 2: _ кв. м,
- комната № 3: _ кв. м.

Количество и площади помещений вспомогательного использования:

- кухня: количество – 1, площадь – _ кв. м,
- прихожая: количество – 1, площадь – _ кв. м,
- балкон: количество – 1, площадь – _ кв. м,
- санузел: количество – 1, площадь – _ кв. м.

Объект долевого строительства по завершению строительства и ввода дома в эксплуатацию подлежит передаче в натуре по акту приема-передачи Дольщику для последующего оформления им в свою собственность, при условии исполнения Дольщиком своих обязательств в соответствии с настоящим договором.

Акт приема-передачи объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Дольщиком или их уполномоченными представителями, действующими на основании надлежащим образом удостоверенных доверенностей.

Проектная площадь и номер квартиры являются условными и подлежат уточнению по окончании строительства дома по данным кадастровых работ, осуществляемых в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Общее имущество в доме (инженерное оборудование, находящееся в данном доме внутри или за пределами помещений и обслуживающее более одного помещения, выпуски инженерных сетей от стен дома до

точек подключения к линейным магистральным сетям, межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, крыша, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции, технические помещения) принадлежит в соответствии со статьями 244 и 290 Гражданского кодекса РФ собственникам жилых помещений (квартир) в доме на праве общей долевой собственности пропорционально площадям квартир, принадлежащих этим собственникам.

1.4. Дольщик (участник долевого строительства) – физическое или юридическое лицо, направляющее собственные и/или кредитные денежные средства, на строительство дома в порядке долевого участия.

1.5. Почтовый адрес Дольщика – адрес Дольщика, указанный в настоящем договоре, по которому Застройщиком направляется вся корреспонденция в виде заказных или ценных писем с уведомлением о вручении и/или с описью вложения. Направление корреспонденции по почтовому адресу является надлежащим выполнением Застройщиком обязанностей по уведомлению Дольщика. Все негативные риски, связанные с неполучением корреспонденции по почтовому адресу, несет Дольщик. В случае изменения почтового адреса Дольщик обязан уведомить Застройщика путем направления по почте заказного письма с уведомлением о вручении или вручения уведомления уполномоченному лицу Застройщика под расписку.

1.6. Цена договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2. Основания к заключению договора

2.1. Юридическими основаниями к заключению настоящего договора являются:

- учредительные документы Застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;
- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерская отчетность за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении Застройщиком такой деятельности менее чем три года (за исключением регистров бухгалтерского учета) за фактический период предпринимательской деятельности либо при применении Застройщиком упрощенной системы налогообложения книги учета доходов и расходов Застройщика за указанный в настоящем абзаце период;
- аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;
- разрешение на строительство № 10-RU10301000-122-2018 от 22 июня 2018 года выдано Администрацией Петрозаводского городского округа, срок действия – до 22 февраля 2019 года;
- размещение проектной декларации на сайте http://www.skr-10.ru/ в соответствии с 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» (далее – «Закон»);
- право собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 10:01:0110124:20, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия 15 декабря 2017 года на основании договора купли-продажи жилого дома с земельным участком от 07 декабря 2017 года, номер государственной регистрации от 15 декабря 2017 года № 10:01:0110124:20-10/001/2017-2;
- оформленная надлежащим образом проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения;
- положительное заключение экспертизы № 77-2-1-3-0109-18 от 18 июня 2018 года, выданное ООО «Национальная Экспертная Палата»;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства;
- отчисления (взносы), уплачиваемые Застройщиком в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан–участников долевого строительства» в соответствии с частью 4 статьи 3 Закона.

3. Предмет договора

3.1. По настоящему договору Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и по окончании строительства принять объект долевого строительства в собственность, а Застройщик обязуется:

- в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) дом;
- после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства Дольщику по акту приема-передачи для оформления Дольщиком объекта долевого строительства в собственность;
- обеспечить организацию финансирования строительства дома в соответствии с графиком финансирования, согласованным с графиком производства строительных работ;
- обеспечить строительство дома и выполнение в полном объеме (своими силами или с привлечением подрядчиков) всех работ по строительству дома, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, в том числе по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу дома в эксплуатацию;
- обеспечить сдачу дома в эксплуатацию не позднее срока, установленного в настоящем договоре, подтверждением чего будет являться разрешение на ввод дома в эксплуатацию.

3.2. Цена договора (далее также – «цена объекта долевого строительства» или «цена объекта долевого участия») на дату заключения настоящего Договора составляет _ **(_) рублей 00 копеек**.

Цена объекта долевого строительства включает в себя получаемые Застройщиком от Дольщика денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика. Стоимость услуг Застройщика определяется в размере всей суммы, превышающей фактические затраты Застройщика на создание объекта долевого строительства.

3.3. Цена объекта долевого строительства является фиксированной и изменению не подлежит.

3.4. Передача Застройщиком объекта долевого строительства Дольщику осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи (или иному документу о передаче объекта долевого строительства) не ранее чем после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию дома. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Дольщику – **30 июня 2020 года**.

3.5. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства. В соответствии со статьей 315 Гражданского кодекса Российской Федерации Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства Дольщику. Дольщик обязан принять от Застройщика досрочное исполнение обязательства по передаче объекта долевого строительства.

3.6. В акте приема-передачи или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К акту приема-передачи или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается указанная в пункте 5.1.5.1 настоящего договора инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.7. Право собственности Дольщика на объект долевого строительства после передачи ему объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.8. У Дольщика при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

4. Порядок расчетов между сторонами

4.1. Расчеты по настоящему договору в счет оплаты цены объекта долевого строительства производятся путем уплаты надлежащей суммы безналичным платежом на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

4.1.1. сумма в размере _ **(_) рублей 00 копеек** оплачивается Дольщиком в течение пяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора;

4.1.2. сумма в размере _ **(_) рублей 00 копеек** подлежит оплате Дольщиком в срок до _ года.

4.2. Цена объекта долевого строительства (долевого участия), указанная в пункте 3.2 настоящего договора, определена из расчета, что Застройщик обеспечивает выполнение в квартире общестроительных, электромонтажных, сантехнических работ, а также обеспечивает выполнение работ по благоустройству территории, отделочных работ (при наличии) согласно проекту в местах общего пользования (чердачные, подвальные помещения, лестничные клетки и т.д.) в соответствии с ведомостью проектных решений (приложение № 2 к настоящему договору) и ведомостью внутренней отделки (приложение № 3 к настоящему договору).

4.3. Застройщик гарантирует, что на объект долевого строительства, передаваемый по условиям настоящего договора Дольщику, никто не претендует, объект долевого строительства никому не отчужден, не состоит в споре, залоге, под арестом или запрещением, либо ином ограничении вне воли Дольщика.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить проектные, строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству дома и получить разрешение на ввод дома в эксплуатацию.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению в соответствии с требованиями законодательства и условиями настоящего договора.

5.1.3. Обеспечить строительство дома в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Дольщику объект долевого строительства в степени готовности, включающей выполнение работ по объекту долевого строительства, предусмотренных ведомостью проектных решений и ведомостью внутренней отделки.

Прочие работы на объекте долевого строительства (в том числе отделочные), не предусмотренные ведомостью проектных решений и/или ведомостью внутренней отделки, материалы и изделия на эти виды работ, а также установка электрического и сантехнического оборудования не входят в цену настоящего договора и производятся Дольщиком по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства от Застройщика Дольщику.

5.1.4. Не менее чем за месяц до наступления установленного в пункте 3.4 настоящего договора срока передачи объекта долевого строительства, а при намерении Застройщика досрочно исполнить обязатель-

ство по передаче объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 3.5 настоящего договора – не менее чем за месяц до предполагаемой даты передачи объекта долевого строительства, Застройщик обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Дольщика о его обязанности принять объект долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных пунктом 5.2.5 настоящего договора. Указанное сообщение должно быть направлено в порядке, предусмотренном пунктом 1.5 настоящего договора, или вручено Дольщику лично под расписку.

5.1.5. Передать Дольщику объект долевого строительства по акту приема-передачи.

В случае несоответствия качества объекта долевого строительства условиям настоящего договора Стороны составляют акт, в котором указывают недостатки объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 6.7 настоящего Договора.

5.1.5.1. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Дольщику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – «инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

5.1.6. В течение десяти рабочих дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать это разрешение или его нотариально удостоверенную копию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия для государственной регистрации права собственности Дольщика на объект долевого строительства.

Все расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности, Дольщик несет самостоятельно и за свой счет. Указанные расходы не входят в цену настоящего Договора.

5.1.7. Обеспечить сохранность объекта долевого строительства и его комплектации до передачи его по акту Дольщику согласно пункту 5.1.5 настоящего Договора.

5.1.8. Обеспечить выполнение работ по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу дома в эксплуатацию.

5.1.9. Сообщать Дольщику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству дома. Предоставлять Дольщику информацию о Застройщике в соответствии с действующим законодательством.

5.1.10. В случае, если строительство (создание) дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, и объект долевого строительства не может быть передан Дольщику в срок, указанный в пункте 5.1.4 настоящего договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в порядке, предусмотренном пунктом 1.5 настоящего договора, сообщение в адрес Дольщика с информацией о необходимости увеличения срока, установленного в пунктах 5.1.1 и/или 5.1.4, и предложением об изменении настоящего договора.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Передавать свои права и/или обязанности (полностью или в части) по настоящему договору, при предварительном уведомлении Дольщика.

5.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве дома в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

5.2.3. По своему усмотрению внести в дом и/или в объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, связанные с заменой строительных материалов, конструкций или оборудования, изменением объемов работ по устройству наружных/внутренних сетей и благоустройству и иные изменения, не ухудшающие качество жилья и его долговечность, что не влечет изменения цены объекта долевого участия Дольщика в большую сторону. При этом действия Застройщика по внесению указанных изменений должны соответствовать строительным нормам и правилам.

5.2.4. Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства с соблюдением порядка, предусмотренного п. 5.1.4 настоящего Договора.

5.2.5. В случае неявки Дольщика в установленный в пункте 5.1.4 настоящего Договора срок для подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, его уклонения или отказа от такого подписания, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного уведомлением для передачи объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения в соответствии с пунктом 5.1.4 настоящего договора, либо возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

5.3. Дольщик обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты цены объекта долевого строительства в размерах и порядке, установленных настоящим договором.

5.3.2. После получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.3.3. При отсутствии существенных дефектов и недоделок, делающих невозможным использование объекта долевого строительства по назначению, принять от Застройщика объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок, установленный в уведомлении о завершении строительства.

5.3.4. До приема объекта долевого строительства от Застройщика и подписания акта приема-передачи не производить никаких изменений объекта долевого строительства, как то: перепланировок, сносов стен и перегородок, установок решеток, наружных дверей, остеклений, переустройств коммуникаций, выполнения отделочных работ и т.д., а после передачи объекта долевого строительства по акту выполнять работы на объекте долевого строительства в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами, градостроительными регламентами, а также иными обязательными требованиями к процессу эксплуатации объекта долевого строительства и дома, с предварительным согласованием с эксплуатирующей организацией, в необходимых случаях с проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – с инспекцией энергетического надзора.

5.3.5. В случае аварий внутренних водо-, тепло-, энерго- и других сетей по вине Дольщика, в том числе при нанесении ущерба имуществу третьих лиц, принимать все необходимые меры к устранению ущерба и его последствий за свой счет.

5.3.6. С момента передачи объекта долевого строительства Дольщику по акту приема-передачи Дольщик несет бремя содержания имущества (ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации), оплачивает коммунальные и жилищные услуги, несет расходы, связанные с эксплуатацией квартиры и доли в общем имуществе дома, включая содержание придомовой территории, а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

5.4. Дольщик вправе:

5.4.1. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату цены объекта долевого строительства по настоящему Договору.

5.4.2. Требовать от Застройщика передачи объекта долевого строительства по завершению строительства в состоянии и с надлежащим качеством, определенными настоящим Договором.

5.4.3. Дольщик имеет право уступить свои права требования по договору только после оплаты им цены договора. При наличии письменного согласия Застройщика права требования по договору возможно уступить одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства

5.4.5. Дольщик до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям настоящего договора и Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и (или) иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6. Качество объекта долевого строительства. Гарантия качества

6.1. Качество объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Дольщику по настоящему договору, должно соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям.

Существенным нарушением качества объекта долевого строительства признается нарушение, при котором объект долевого строительства построен с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, и с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования.

6.2. Гарантийный срок на конструкцию дома и объект долевого строительства, переданный Дольщику по акту, а также на относящиеся к нему основные элементы, как то: фундаменты, несущие и ненесущие стены, колонны, балки, перекрытия, и результат работы по исполненным указанным конструкциям, составляет пять лет (на дом – с момента выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию, на объект долевого строительства – с момента подписания акта приемки-передачи объекта долевого строительства). Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре объекта долевого строительства и подписании акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц, в том числе организации, осуществляющей техническое обслуживание и эксплуатацию дома, в срок, обозначенный в акте комиссионного обследования (акт должен быть составлен Сторонами в течение 10 рабочих дней с момента уведомления Дольщиком Застройщика об этих недостатках).

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года с момента подписания акта приема-передачи.

6.4. После принятия объекта долевого строительства по акту приема-передачи Дольщик должен обеспечить:

- выполнение строительных норм и правил при выполнении отделочных работ;
- эксплуатационную регулировку и обслуживание оконных блоков специализированной организацией;

- выполнение «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170, требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства и дома.

В случаях нарушения вышеуказанных правил и условий, а также требований пункта 5.3.4 настоящего договора, Дольщик несет риск утери гарантии.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что 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, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. В случае выявления Дольщиком на момент приема объекта долевого строительства недостатков, которые не влияют на проведение Дольщиком дальнейших работ по обустройству объекта долевого строительства (устранимых недостатков), Дольщик письменно заявляет об этих недостатках Застройщику в трехдневный срок с момента выявления. В течение трех рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного заявления Дольщика, производится комиссионная проверка обоснованности заявления Дольщика с участием представителя (представителей) Застройщика. В случае, если заявление Дольщика будет признано обоснованным, Застройщик оформляет гарантийное письмо с указанием разумного срока, в течение которого Застройщик обязан устранить эти недостатки.

Наличие устранимых недостатков не освобождает Дольщика от обязанности по приемке объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи квартиры.

6.7. В случае выявления Дольщиком на момент приема объекта долевого строительства недостатков, которые делают объект долевого строительства непригодным для использования (несоответствие ведомости проектных решений), Дольщик в трехдневный срок письменно заявляет об этих недостатках Застройщику. В течение трех рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного заявления Дольщика, производится комиссионная проверка обоснованности заявления Дольщика с участием представителя (представителей) Застройщика. В случае если заявление Дольщика будет признано обоснованным, Сторонами составляется акт с указанием выявленных недостатков. Акт должен быть составлен в течение десяти рабочих дней с момента получения Застройщиком заявления Дольщика.

В соответствии с пунктом 5.4.5 настоящего договора Дольщик по своему выбору вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В течение трех рабочих дней с момента устранения недостатков Стороны, подписывают Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае если заявление Дольщика будет признано необоснованным, Сторонами составляется Акт об отсутствии существенных недостатков.

6.8. В случае проведения комиссионных проверок по заявлениям Дольщика, а также устранения выявленных недостатков Застройщиком (в соответствии с пунктом 6.7 настоящего договора), срок передачи объекта долевого строительства Дольщику устанавливается по согласованию Сторон путем подписания соответствующего акта.

6.9. С момента получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию дольщики самостоятельно путем выбора установленного законом способа управления домом обеспечивают надлежащую эксплуатацию дома.

По истечении срока, указанного в пункте 5.1.4 настоящего договора, Застройщик вправе отказаться от несения расходов, связанных с управлением и содержанием дома. В случае если собственники квартир дома в указанный срок уклонятся от приемки дома в свою эксплуатацию, отказавшись от проведения общего собрания собственников либо не приняв на общем собрании собственников решения о выборе способа управления домом, Застройщик вправе в одностороннем порядке прекратить предоставление коммунальных услуг в доме, отключив дом от электро-, тепло- и водоснабжения, и/или расторгнуть договоры (отказаться от договоров) с поставщиками соответствующих коммунальных услуг.

При невыполнении собственниками квартир обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, либо при ненадлежащей эксплуатации (отсутствии технического обслуживания) дома, собственники квартир, в т.ч. Дольщик, несут риск утери гарантии Застройщика.

7. Срок действия договора. Досрочное расторжение

7.1. Настоящий договор вступает в силу и считается заключенным с момента государственной регистрации.

7.2. Действие настоящего договора прекращается с момента полного выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе: получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, передачи объекта долевого строительства Дольщику согласно условиям настоящего договора, и проведения полного расчета между Сторонами.

Прекращение настоящего договора согласно настоящему пункту не влечет за собой прекращения гарантийных сроков, указанных в пунктах 6.2 и 6.3 настоящего договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока при условии выполнения Дольщиком пунктов 6.4 и 6.9 настоящего договора.

7.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, если Дольщиком систематически нарушаются сроки внесения платежей, то есть допущены нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения очередного платежа более чем на два месяца.

Денежные средства Дольщика возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование денежными средствами, за исключением случая, указанного в пункте 7.7 настоящего договора.

7.4.1. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 6.7 настоящего договора;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- в иных установленных федеральным законом или настоящим договором случаях.

7.4.2. По требованию Дольщика настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в срок, установленный пунктом 5.1.4 настоящего договора, объект долевого строительства не будет передан Дольщику;
- существенного изменения проектной документации строящегося дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, более чем на пять процентов;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав дома;
- в иных установленных федеральным законом или настоящим договором случаях.

7.4.3. Застройщик в случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.4.1 настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.4.2 настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Дольщику. Если Дольщиком является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

7.5. 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.

7.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.3 настоящего договора, Застройщик возвращает денежные средства, фактически уплаченные Дольщиком в счет цены договора на момент расторжения договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора. Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

7.7. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных пунктами 7.4.3 или 7.6 срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Дольщику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Дольщиком. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Дольщику или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Дольщику или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Дольщиком является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

7.8. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным действующим законодательством требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.

8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.3. В случае нарушения установленных пунктами 4.1.1, 4.1.2 настоящего договора сроков внесения платежей Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, а именно: стихийных бедствий, военных действий, забастовок, решений органов власти или местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами обязательств по настоящему договору, Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение условий настоящего договора. Наличие обстоятельств непреодолимой силы определяется на основании пункта 3 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом пунктов 8-10 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств».

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, Сторона, для которой они наступили, уведомляет о них противоположную Сторону в течение пяти рабочих дней после наступления таковых обстоятельств.

10. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Дольщика (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

10.2. Залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему договору:

- возврат денежных средств, внесенных Дольщиком, в случаях, предусмотренных законом и (или) договором;
- уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) законом денежных средств.

10.3. В соответствии со статьей 23.2 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Застройщик производит обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

11. Прочие условия

11.1. Все расходы, связанные с заключением, изменением и (или) исполнением настоящего Договора стороны несут в соответствии с законодательством РФ.

11.2. Дольщик не имеет права требовать выполнения работ, не предусмотренных настоящим договором, а также до передачи объекта долевого строительства Застройщиком Дольщику по акту приема-передачи производить какие-либо работы на объекте долевого строительства.

11.3. Отказ Дольщика от монтажа (установки) отдельных конструктивных элементов в строящемся объекте долевого строительства может быть принят Застройщиком по его усмотрению.

11.4. В случае если срок выполнения работ по благоустройству и озеленению выпадает на зимний период, указанные работы могут быть выполнены Застройщиком в следующий весенне-летний период, без предъявления к Застройщику претензий по нарушению сроков, установленных настоящим договором.

11.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

11.6. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

11.7. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах: по одному – для каждой из Сторон и два экземпляра для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия.

Приложения:

1) Приложение № 1: Планировка квартиры № _;
2) Приложение № 2: Ведомость проектных решений;
3) Приложение № 3: Ведомость внутренней отделки;
4) Приложение № 4: Планировка _ этажа.

Реквизиты сторон:

«Застройщик»:
Общество с ограниченной ответственностью «Карго-Трейд».
ОГРН 1141001014637, ИНН 1001291361, КПП 100101001, ОКПО 24807121.
Расч. счет № 40702810297000002615 в Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Петрозаводске, БИК 08602811,
корр. счет № 30101810200000000811 в ГРКЦ НБ Республики Карелии Банка России, г. Петрозаводск.
Место нахождения: 185016, Республика Карелия, гор. Петрозаводск, ул. Паустовского, д. 13Б.

«Дольщик»:
Фамилия, имя, отчество: _.
Дата рождения _ года, место рождения – _.
Паспорт серии _ № _ выдан _ года _, код подразделения _-_.
Место регистрации по адресу: _.

Подписи:

Застройщик	Дольщик
_____	_____
директор Калашкин С.А.	_

М.П.

Приложение № 1
к договору № 2/_ участия в долевом строительстве
жилого дома от _ 2018 года

Планировка квартиры №_

Застройщик	Дольщик
_____	_____
директор Калашкин С.А.	_

М.П.

Приложение № 2
к договору № 2/_ участия в долевом строительстве
жилого дома от _ 2018 года

Ведомость проектных решений

Фундамент – монолитная железобетонная плита толщиной 400 мм.
Стены наружные:
– внутренний слой – монолитный железобетон 160 мм;
– утеплитель - минеральная вата 180 мм;
– наружный слой – облицовка из керамического кирпича 250/60/65мм (цвет согласно разделу АР).
Стены внутренние несущие – монолитный железобетон 160 мм.
Перегородки – из газобетонных блоков толщиной 100 и 150 мм.
Перекрытия – монолитный железобетон 160 мм.
Кровля – плоская монолитный железобетон 160 мм.
Покрытие кровли – мембрана.
Вентиляционные каналы – вытяжные каналы из оцинкованных труб.
Окна – из профилей ПВХ со стеклопакетами.
Лестницы – Сборные железобетонные.
Двери наружные и входные в квартиры – металлические.
Двери внутренние – не устанавливаются.
Наружная отделка – облицовка из керамического кирпича.
Внутренняя отделка квартир – в соответствии с приложением № 3.
Внутренняя отделка помещений общего пользования:

Лестничные клетки – керамогранитная плитка, лестничные ступени – шлифованные, стены – окраска водоэмульсионной краской (шагрень), потолок – окраска водоэмульсионной краской.

Балконы – монолитный железобетон 160 мм с опиранием на наружные стены. Ограждение балконов металлическое. Балконы остекленные из алюминиевого профиля.

Теплоснабжение. Система отопления – от крышной газовой котельной. В качестве нагревательных приборов приняты радиаторы.

Слаботочные сети. Интернет – разводка слаботочных сетей по квартирам не выполняется. Точки подключения на этажных щитках.

Газоснабжение – предусматривается от запроектированных сетей газоснабжения.

Водоснабжение – осуществляется от имеющихся магистральных водопроводных сетей.

Здание оборудуется системами хозяйственно-бытового водопровода. На вводе водопровода в здание, монтируется водомерный узел с водомером. Для учета водопотребления на каждую квартиру устанавливаются индивидуальные счетчики. В каждой квартире предусмотрена установка крана для подключения шланга для первичного внутриквартирного пожаротушения.

Горячее водоснабжение жилого дома предусмотрено от крышной газовой котельной.

Вентиляция – приточно-вытяжная с естественным и механическим побуждением. Вытяжка осуществляется через каналы из кухонь, санузлов и ванных комнат.

Канализация – бытовые стоки от жилого дома отводятся в имеющиеся магистральные наружные сети бытовой канализации.

Внутренние сети канализации выполняются из полипропиленовых труб. Стояки и магистральные трубопроводы оборудованы ревизиями и прочистками. Вентиляция канализационной сети осуществляется через стояки, имеющие выход на кровлю здания. Отвод дождевых и талых вод с кровли осуществляется через дождеприемные воронки и далее в городские сети ливневой канализации.

Электроснабжение. Жилой дом относится к потребителям II категории надежности электроснабжения. К первой категории надежности электроснабжения отнесены: аварийное освещение лестничных клеток, пожарная сигнализация, оборудование крышной газовой котельной.

Расчетная нагрузка здания составляет – Рр= 54,6 кВт.

Электроснабжение здания предусматривается от существующей ТП по двум взаиморезервируемым кабельным линиям расчетного сечения.

Предусмотрена система заземления.

На вводах в здание выполняется повторное заземление PEN-проводников питающих линий. Предусматривается объединенное заземляющее устройство для повторного заземления питающей сети и молниезащиты, выполненное по периметру здания.

Застройщик	Дольщик
_____	_____
директор Калашкин С.А.	_
М.П.	

Приложение № 3
к договору № 2/_ участия в долевом строительстве
жилого дома от _ 2018 года

Ведомость внутренней отделки

Входная дверь – металлическая, с замком, звонком.
Окна – из профилей ПВХ со стеклопакетами.
Полы – цементно-песчаная стяжка.
Потолки – монолитная плита
Стены – межкомнатные перегородки установлены в соответствии с проектом, подготовка стен под чистовую отделку.
Санузел – точки подключения ГВС, ХВС, канализации на стояках и в коллекторных узлах, стены без штукатурки, без шпатлевки. Внутриквартирная разводка водоснабжения и водоотведения не выполняется. Сантехнические приборы не устанавливаются.
Счетчики потребления электричества, холодной воды, горячей воды.
Отопление – радиаторы по проекту.
Электроснабжение – разводка электропроводки, вводной щит, автоматы.
Слаботочные сети – техническая возможность подключения скоростного Интернета.
Балкон с остеклением из алюминиевого профиля, не утепляется, допускаются технические зазоры в местах примыкания к конструктивным элементам, без отделки.

Застройщик	Дольщик
_____	_____
директор Калашкин С.А.	_

М.П.

Приложение № 4
к договору № 2/_ участия в долевом строительстве
жилого дома от _ 2018 года

Планировка _ этажа

Застройщик	Дольщик
_____	_____
директор Калашкин С.А.	_
М.П.	