

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА**  
**№21 по ул. Вольной в г. Петрозаводске**

г. Петрозаводск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_ 2018г.

Мы, нижеподписавшиеся: **Общество с ограниченной ответственностью «Терраса»**, в лице Генерального директора Гаврюшева Ильи Сергеевича, действующего на основании Устава, далее именуемое **«Застройщик»**, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Дольщик 1»**, паспорт: серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_,

и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Дольщик 2»**, паспорт: серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, совместно именуемые в тексте настоящего договора **«Дольщики»**,

совместно именуемые в тексте настоящего Договора **«Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве жилого дома о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.2. Дом – многоквартирный жилой среднеэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными в нижних этажах объектами бытового, торгового и иного общественного назначения с №21 по ул. Вольной в г. Петрозаводске (кадастровый номер земельного участка №10:01:0020106:9), строительство которого ведет Застройщик на земельном участке, находящемся в собственности у ООО «Терраса».

1.3. **Объект долевого строительства** – жилое (Квартира)/встроенное нежилое помещение, а также общее имущество в Доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства (Дольщику) после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и входящие в состав Дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства (Дольщика).

Жилое помещение имеет следующие идентификационные характеристики, определенные по проектным данным на момент заключения настоящего Договора (см. также Приложения №1):

| №п/п | Наименование характеристики:              | Содержание:  |
|------|---|--|
| 1.   | Строительный адрес дома:                  | Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Вольная, д. 21 (№10:01:0020106:9) |
| 2.   | Количество этажей                         | 04   |
| 3.   | Общая площадь, кв.м.                      | 3064,05  |
| 4.   | Класс энергоэффективности                 | В  |
| 5.   | Класс сейсмостойкости                     | низкий   |
| 6.   | Подъезд                                   |  |
| 7.   | Этаж                                      |  |
| 8.   | № квартиры (строит.)                      |  |
| 09.  | Количество комнат                         |  |
| 10.  | <b>Расчетная площадь (кв.м.), в т.ч.:</b> |  |
|      | Общая площадь (кв.м.)                     |  |
|      | Жилая 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 факту постановки объекта долевого строительства на кадастровый учет специализированным подрядчиком.

Общее имущество в Доме (площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, подвалы, чердаки, тепловые и водомерные узлы, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника), принадлежит в соответствии со ст.244 и 290 ГК РФ собственникам жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в Доме на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

Застройщик - юридическое лицо ООО «Терраса», имеющее в собственности земельный участок, оговоренный в п. 1.2. настоящего Договора, принявшее решение о реализации программы строительства на нем Дома, определяющее методы финансового обеспечения строительства и осуществляющее координацию работ по её реализации, осуществляющее проектирование и строительство Дома.

1.4. **Дольщик (участник долевого строительства)** - физическое лицо/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 заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении. 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 присутствия в настоящем договоре более одного Дольщика, корреспонденция отправляется по почтовому адресу одним письмом для всех Дольщиков. В случае изменения почтового адреса Дольщик обязан уведомить Застройщика путем направления по почте заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении или вручения под роспись уполномоченному лицу Застройщика.

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

2.1. Основания для заключения настоящего Договора:

— Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 10-АБ 749360 от «25» июня 2015г., выдано Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РК (номер регистрации 10-10-/001-10/001/034/2015-560/2);

— Разрешение на строительство выдано Администрацией города г. Петрозаводска «25» декабря 2017 года №10-RU 10301000-283-2017;

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору одна сторона (Дольщик) обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по окончании строительства в собственность, а другая сторона (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 (п. 5.1.5. настоящего Договора), для самостоятельного последующего 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 технический надзор за строительством Дома;

– обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, установленного в настоящем Договоре, подтверждением чего будет являться разрешение на ввод Дома в эксплуатацию;

3.2. Стоимость Объекта долевого строительства (долевого участия) на дату заключения настоящего Договора составляет **\_\_\_\_\_ ( ) рублей.**

Стоимость Объекта долевого строительства (долевого участия) включает в себя денежные средства, получаемые Застройщиком от Дольщика, на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и на возмещение услуг Застройщика, возникающих в процессе строительства объекта долевого участия в долевом строительстве жилого дома, размеры которых определяются локальными правовыми актами Застройщика.

3.3. Стоимость Объекта долевого строительства (долевого участия), указанная в п. 3.2. настоящего Договора, с учетом предусмотренного законодательством РФ налогообложения является фиксированной и изменению не подлежит за исключением случаев, предусмотренных п.п. 3.4. и 3.5. настоящего Договора.

3.4. Если общая площадь Квартиры по результатам фактических обмеров окажется менее той, что указана в п. 1.3. настоящего Договора, и разница составит более 3 % от площади, указанной в п. 1.3., Застройщик обязуется осуществить возврат Дольщику излишне внесенных средств за разницу в площадях, превышающую 3%. Возврат денежных средств производится исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры на дату заключения настоящего Договора в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания Сторонами соответствующего соглашения.

3.5. Если общая площадь Квартиры по результатам фактических обмеров окажется более той, что указана в п. 1.3. настоящего Договора и разница составит более 3% от площади, указанной в п. 1.3. Дольщик обязуется осуществить доплату за разницу в площадях, превышающую 3%, но не более 1,5% от стоимости, указанной в п. 3.2. настоящего Договора исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры. Указанный дополнительный инвестиционный взнос должен быть внесен Дольщиком в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, но не позднее даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

4.1 Расчеты по настоящему договору в счет оплаты стоимости долевого участия, в соответствии с пунктом 3.2. настоящего Договора, производятся в следующем порядке:

4.1.1. Первоначальный взнос – денежная сумма в размере **\_\_\_\_\_ ( ) рублей** оплачивается Дольщиком до **«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018г.** за счет собственных средств в безналичном порядке путем перечисления на расчетный счет Застройщика.

### Реквизиты для перечисления:

**ООО «Терраса»**

**ИНН 1001297042 КПП 100101001**

**ОГРН 1151001006232**

**р/сч 40702810532460000085**

**ФИЛИАЛ «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»**

**г. Санкт-Петербург**

**БИК044030786**

**кор/сч 30101810600000000786**

Последующая оплата должна быть осуществлена Дольщиком в соответствии с графиком согласно Приложению № 2 к настоящему Договору, определяемым Сторонами на дату заключения настоящего Договора, в безналичном порядке на расчетный счет, указанный в настоящем пункте.

4.1.2. Стоимость 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 № 3 к настоящему Договору) и ведомостью внутренней отделки (Приложение № 4 к настоящему Договору).

4.1.3. Обязательства по оплате считаются исполненными с момента фактического поступления денежных средств

на расчетный счет, указанный в п. 4.1.1. настоящего Договора.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. ЗАСТРОЙЩИК ОБЯЗУЕТСЯ:**

5.1.1. Обеспечить проектные, строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию (получить от компетентного органа разрешение на ввод Дома в эксплуатацию Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию не позднее: «25» апреля 2020г.

Срок ввода в эксплуатацию может быть изменен в порядке предусмотренном п. 5.1.10. настоящего договора.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению в точном соответствии с 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 (Приложение № 3 к настоящему Договору) и ведомостью внутренней отделки (Приложение № 4 к настоящему Договору).

Остальные работы на Объекте долевого строительства (в том числе отделочные), не предусмотренные Ведомостью проектных решений (Приложение № 3 к настоящему Договору) и ведомостью внутренней отделки (Приложение № 4 к настоящему Договору), материалы и изделия на эти виды работ, а также установка электрического и сантехнического оборудования не входят в сумму 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 четырнадцать дней до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства направить Дольщику сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче и завершении строительства (создания) Дома и, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Дольщика, указанному в настоящем договоре или вручено Дольщику лично под расписку. Объект долевого строительства должен быть передан Дольщику по акту приема-передачи не позднее: «30» сентября 2020г.

Срок передачи объекта Дольщику может быть изменен в порядке, предусмотренном п. 5.1.10. настоящего договора.

5.1.5. Передать Дольщику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при условии исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору.

В случае несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора Стороны составляют акт, в котором указывают недостатки Объекта долевого строительства и сроки их устранения в соответствии с п. 6.6., 6.7. настоящего Договора.

5.1.6. Передать надлежащим образом заверенную копию полученного разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в государственный орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Карелия) для последующей 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 5.1.4. настоящего Договора.

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

5.1.9. Сообщать Дольщику по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома. Предоставлять Дольщику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

5.1.10. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в пункте 5.1.1 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Дольщика сообщение в письменной форме об увеличении срока, установленного в пункте 5.1.1, 5.1.4. но не более чем на три месяца. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока ввода в эксплуатацию и передачи объекта долевого строительства осуществляется путем направления Застройщиком по почте заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Дольщика или вручено Дольщику лично под расписку.

### **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 стоимости 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 в случае неисполнения Дольщиком взятых на себя обязательств по финансированию строительства Объекта долевого строительства, уплаты неустойки, пени (штрафов) согласно настоящему Договору, удерживать Объект долевого строительства до тех пор, пока соответствующие обязательства не будут исполнены Дольщиком надлежащим образом, при этом обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства отодвигается на время неисполнения Дольщиком своих обязательств согласно настоящему Договору и без предъявления к Застройщику каких-либо мер ответственности (санкций), связанных с несвоевременной передачей Объекта долевого строительства.

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

### 5.3. ДОЛЬЩИК ОБЯЗУЕТСЯ:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Объекта долевого строительства в размерах и порядке, установленных статьей 5 настоящего Договора, Графиком финансирования (Приложение № 2 к настоящему Договору), иными условиями настоящего Договора.

5.3.2. После получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (п. 5.1.4. настоящего Договора), принять Объект долевого строительства в указанный в уведомлении срок.

5.3.3. 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, указанным в договоре и Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,

В случае несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора Стороны составляют Акт, в котором указывают недостатки Объекта долевого строительства и сроки их устранения в соответствии с п. 6.7., 6.8. настоящего Договора.

5.3.4. 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.

5.3.5. В случае неявки Дольщика в установленный в п. 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 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.

5.3.6. В случае неявки Дольщика в установленный в сообщении застройщика срок для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, его уклонения или отказа от такого подписания Застройщику вправе начислить Дольщику пени в размере 0,03% от цены договора за каждый день просрочки.

5.3.7. Самостоятельно и за свой счет совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, либо при согласии Застройщика наделить соответствующими полномочиями представителя Застройщика для осуществления необходимых действий по регистрации права собственности от имени Дольщика (принятие Застройщиком данных обязательств возможно путем заключения между Сторонами отдельного возмездного договора поручения и выдачей нотариально удостоверенной доверенности).

5.3.8. До приема Объекта долевого строительства от Застройщика и подписания Акта приема-передачи не производить никаких перестроек в Объекте долевого строительства (перепланировок, сноса стен и перегородок, установок решеток, наружных дверей, остеклений, переустройство коммуникаций, выполнение 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.

5.3.9. В случае аварий внутренних водо-, тепло-, энерго- и других сетей по своей (Дольщика) вине (в том числе при нанесении ущерба Квартирам других дольщиков) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и его последствий за свой счет.

5.3.10. С момента передачи Объекта долевого строительства Дольщику по акту приема-передачи Дольщик несет бремя содержания имущества (ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации), в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории) расходы, а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

При этом, с момента подписания акта приема-передачи, дольщики несут расходы на электроэнергию, отопление (теплотребление), водопотребление (водоотведение), использованные на общие цели, определяемые приборами учета пропорционально общей площади Квартиры.

5.3.11. После подписания акта приема-передачи использовать Объект в строгом соответствии с Правилами технической эксплуатации Объекта (Приложение № 6).

### 5.4. ДОЛЬЩИК ВПРАВЕ:

5.4.1. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости 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, определенным настоящим Договором, при условии полного выполнения Дольщиком своих обязательств, предусмотренных 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

## 6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Дом, Строительным нормам и правилам (СНиП 12-01-2004) и иным обязательным требованиям в области строительства. 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 использованные в Доме и Объекте долевого строительства изделия, материалы, оборудование и т.п. составляет срок, установленный их фирмами изготовителями (поставщиками).

6.4. После принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Дольщик должен обеспечить:

- выполнение «Строительных норм и правил (СНиП) 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 27.09.2003г. № 170., требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства и Дома.
- Выполнение Правил технической эксплуатации квартиры указанные в Приложении № 6 к настоящему договору.

В случаях нарушения данных требований и правил, а также требований п. 5.3.8 настоящего Договора, в т.ч. отсутствия документов, подтверждающих их исполнение, Дольщик несет риск утери гарантии.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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 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, Застройщик оформляет гарантийное письмо с указанием срока, в течение которого Застройщик обязан устранить эти недостатки.

Наличие устраняемых недостатков не освобождает Дольщика от обязанности по приемки Объекта долевого строительства и подписания Акта приема передачи Помещения.

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 (Приложение № 3), 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 и срока их устранения Застройщиком. Акт должен быть составлен в течение десяти рабочих дней с момента получения Застройщиком заявления Дольщика.

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 п.п. 6.7., 6.8. настоящего Договора), срок передачи Объекта долевого строительства Дольщику устанавливается по согласованию Сторон путем подписания соответствующего Акта.

6.9. С момента вступления в силу решения о вводе Дома в эксплуатацию дольщики самостоятельно (путем выбора установленного законом способа управления домом) обеспечивают надлежащую эксплуатацию Дома, заключают договор с организацией, осуществляющей техническое эксплуатационное обслуживание (управление) Дома, для обеспечения в Доме и в квартирах коммунальных услуг, технического обслуживания, а также вывоза ТБО на свалку. После истечения указанного срока, Застройщик более не отвечает за проведение (несение) расходов по управлению и содержанию Дома, а Дольщик, соответственно, несет их самостоятельно.

В случае если ТСН (общее собрание домовладельцев) в указанный срок уклонится от приемки Дома в свою эксплуатацию, Застройщик вправе прекратить предоставление коммунальных услуг по Дому (отключить Дом от электро-, тепло- и водоснабжения) или расторгнуть договоры (отказаться от договоров) с поставщиками коммунальных услуг по Дому.

При невыполнении дольщиками обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, либо при ненадлежащей эксплуатации (отсутствии технического обслуживания) Дома, Дольщики 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 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 полного расчета между Сторонами.

Прекращение настоящего Договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращение гарантийного срока, указанного в п. 6.2. настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в

период действия гарантийного срока при условии выполнения Дольщиком (дольщиками) п. 6.5, 6.10 настоящего Договора.

7.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, если Дольщиком:

- допущена просрочка уплаты цены Договора путем единовременного внесения платежа, более чем на два месяца;
- при периодических платежах - систематически нарушаются сроки внесения платежей, то есть, допущено нарушение срока внесения платежа более чем два раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем на два месяца;

Денежные средства Дольщика возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование денежными средствами за вычетом понесенных расходов Застройщиком в соответствии с локальными правовыми актами Застройщика.

7.4. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях - неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

- прекращения или приостановления строительства (создания) Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в срок, установленный п. 5.1.4. настоящего Договора, Объект долевого строительства не будет передан Дольщику;

- существенного изменения проектной документации Дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

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 п. 7.3. настоящего Договора, Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены Договора, перечисленные Дольщиком на момент расторжения Договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня поступления денежных средств по заключенному договору долевого строительства с другим Дольщиком или в месячный срок с момента ввода Объекта в эксплуатацию. Денежные средства перечисляются Застройщиком на банковские реквизиты, указанные Дольщиком. При этом Застройщик вправе удержать из денежных средств Дольщика штраф в размере 3 (трех) процентов от внесенной суммы за неисполнение обязательств Дольщика по договору в соответствии со ст. 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...». Денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование денежными средствами при условии оплаты Дольщиком Застройщику фактически понесенных расходов.

7.7. В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения настоящего Договора, при отсутствии виновных действий со стороны Застройщика, Застройщик возвращает Дольщику денежные средства, перечисленные Дольщиком на момент расторжения Договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня поступления денежных средств по заключенному договору долевого строительства с другим Дольщиком или в месячный срок с момента ввода Объекта в эксплуатацию. Денежные средства перечисляются Застройщиком на банковские реквизиты, указанные Дольщиком. При этом Застройщик вправе удержать из денежных средств Дольщика штраф в размере 3 (трех) процентов от внесенной суммы за неисполнение обязательств Дольщика по договору в соответствии со ст. 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...». Денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование денежными средствами при условии оплаты Дольщиком Застройщику фактически понесенных расходов.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.2. Застройщик не несет ответственности за просрочку ввода Дома в эксплуатацию, если она явилась следствием временных погодных условий, исключая или делающих невозможным по технологическим причинам плановые работы по строительству Дома, при условии предъявления Застройщиком документов подтверждающих такие обстоятельства.

## 9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия; эпидемии; наводнения; землетрясения; пожары; забастовки; изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов; и иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться соответствующими документами.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, Сторона, для которой они наступили, уведомляет о них противоположную Сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней после наступления таких обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в п. 9.1 настоящего Договора, будут длиться более 4 (четырёх) месяцев, Стороны встретятся, чтобы обсудить, какие меры следует принять.

## 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

10.2. Дольщик не имеет права требовать выполнения работ, не предусмотренных настоящим Договором, а также до завершения расчетов по настоящему Договору и передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Дольщику по Акту производить какие-либо работы на Объекте долевого строительства.

10.3. Отказ Дольщика от монтажа (установки) отдельных конструктивных элементов в строящемся согласно п. 1.2. настоящего договора Объекте долевого строительства, может быть принят Застройщиком только в случае, если указанные конструктивные элементы на момент подачи отказа не смонтированы. Застройщик по своему усмотрению вправе не принимать указанный отказ. В любом случае отказ Дольщика от монтажа (установки) отдельных конструктивных элементов не влечет уменьшения стоимости долевого участия, оговоренной в п. 3.2. настоящего Договора.

10.4. При выполнении Дольщиком любых строительных работ на Объекте долевого строительства после его приемки от Застройщика, Дольщик обязан производить данные работы с соблюдением Строительных норм и правил,

технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства и Дома, силами исполнителей, имеющих лицензию на соответствующий вид работ.

10.5. В случае неисполнения Дольщиком пунктов 5.3.8., 10.4. настоящего Договора, при заявлении требований касающихся качества Объекта долевого строительства, Дольщику при расторжении по любому основанию настоящего Договора, не возмещается стоимость неотделимых улучшений и работ, связанных с выполненными Дольщиком отделочными, сантехническими, электромонтажными и иными работами и использованными им материалов и оборудования.

10.6. 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 строительства.

10.7 Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта, или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Дольщику.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.8. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

10.9. Планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве – обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

#### **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

- 1) Приложение №1: Планировка квартиры;
- 2) Приложение №2: График платежей;
- 3) Приложение №3: Ведомость проектных решений;
- 4) Приложение №4: Ведомость внутренней отделки;
- 5) Приложение №5: Планировка этажа.
- 6) Приложение №6: Правила технической эксплуатации Объекта.

### **11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Застройщик

Дольщик:

ООО «Терраса»

Юридический адрес: 185000, РК, г. Петрозаводск, пр.

Карла Маркса, 1-а

Почтовый адрес: 185000, РК, г. Петрозаводск, пр.

Карла Маркса, 1-а

Директор Гаврюшев И.С.

\_\_\_\_\_

мп

\_\_\_\_\_

Почтовый адрес:

Планировка квартиры



ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ\*

| №  | срок          | сумма |
|----|---------------|-------|
| 1. |               |       |
| 2. |               |       |
|    | <b>Итого:</b> |       |

**Ведомость проектных решений строящегося  
многоквартирного жилого дома  
№21 по ул. Вольной в г. Петрозаводске**

| №   | наименование             | характеристика   |
|-----|--------------------------|--|
| 1.  | Фундаменты               | Монолитные   |
| 2.  | Наружные стены           | Монолитные несущие конструкции и не несущие конструкции  |
| 3.  | Перегородки не несущие   | Листы ГКЛ на металлическом профиле   |
| 4.  | Внутренние несущие стены | Монолитные несущие конструкции и/или кирпича/газобетона  |
| 5.  | Перекрытия               | Монолитные плиты   |
| 6.  | Наружная отделка Фасадов | Вентилируемый фасад с обшивкой керамическим гранитом по металлическому каркасу   |
| 7.  | Внутренняя отделка       | Согласно приложению №4   |
| 8.  | Лестницы                 | Сборные железобетонные марши и площадки  |
| 9.  | Кровля                   | Плоская с внутренним водостоком, гидроизоляционный ковер из ПВХ мембраны с утеплением из минеральной плиты   |
| 10. | Оконные проемы           | Стеклопакеты из ПВХ профиля  |
| 11. | Проемы балконных Дверей  | Стеклопакеты из ПВХ профиля либо из ПВХ профиля с глухими сэндвич-вставками (в зависимости от проектного решения)  |
| 12. | Входные двери            | В дом - металлические; в цокольный этаж - металлические; входные в квартиры – металлические.   |
| 13. | Сантехкабины             | Из влагостойкого гипсокартона  |
| 14. | Водоснабжение            | От существующей городской сети водопровода. Горячее водоснабжение формируется за счет подогрева холодной воды сожженным газом в крышной котельной. В квартирах устанавливаются счетчики холодной и горячей воды.   |
| 15. | Канализация              | Отвод сточных бытовых вод в существующую сеть городской канализации. Отвод ливневых и талых вод с кровли дома в существующую ливневую канализацию.   |
| 16. | Отопление                | Источник теплоснабжения – автономная газовая котельная. В качестве нагревательных приборов – стальные радиаторы.   |
| 17. | Вентиляция               | В квартирах предусмотрена вытяжная вентиляция в соответствии с проектом. Вытяжная вентиляция жилых комнат происходит через вытяжные каналы кухонь.   |
| 18. | Электроснабжение         | Осуществляется от комплектной трансформаторной подстанции. В качестве вводно-распределительных устройств, располагаемых в электрощитовых на 1-ом этаже приняты шкафы типа ВРУ.<br>На каждом этаже лестничных площадок - распределительные щитки.<br>Наружное освещение площадок, проездов и улицы выполняются светильниками на металлических опорах.<br>Выполненная разводка внутренних электрических сетей. |
| 19. | Потолки                  | Монолитные плиты; могут иметься неровности до 25 мм, без отделки.  |

#### Ведомость внутренней отделки

1. металлическая входная дверь с замком, звонком
2. окна – двухкамерные стеклопакеты
3. полы – цементная стяжка
4. стены – зашпатлеваны и выровнены, межкомнатные перегородки установлены в соответствии с типовым проектом
5. санузел – точки подключения ГВС, ХВС, канализация на стояках, стены без отделки
6. счетчики потребления (электричества, холодной воды, горячей воды)
7. отопление – радиаторы биметалл по проекту
8. разводка электропроводки, вводной щит, автоматы
9. слаботочные сети (центральная ТВ антенна, Интернета и телефон заведены в квартиру в районе входной двери), домофон
10. лоджия холодная, алюминиевая остекленная

#### Ведомость внутренней отделки

11. металлическая входная дверь с замком, звонком и глазком
12. окна – стеклопакеты с тройным остеклением.
13. лоджия холодная, алюминиевая остекленная.
14. полы – ламинат (за исключением санузла), пол в санузле – плитка.
15. стены – оклейка обоями под окраску без окраски (за исключением санузла), стены в санузле - плитка
16. потолок – матовый натяжной потолок белого цвета.
17. межкомнатные двери – ламинированная МДФ-панель.
18. санузел – унитаз, раковина, смеситель, ванна/душевой уголок (см. приложение №1 планировка квартиры), счетчики потребления горячей/холодной воды.
19. разводка электричества - установлены розетки, выключатели, точки подключения для осветительных приборов.
20. отопление – радиаторы биметалл по проекту
21. слаботочные сети (центральная ТВ антенна, Интернет заведены в квартиру в районе входной двери), домофон

Планировка \_\_ этажа (подъезд № \_\_)

**Правила  
технической эксплуатации квартиры.**

Настоящие правила эксплуатации квартиры разработаны ООО «Терраса» на основании «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением №170 от 27.09.2003г. Государственного Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу и рекомендациях производителей оборудования установленного в квартире.

Строительные конструкции нового дома имеют повышенную влажность, поэтому в первые годы эксплуатации дома (обычно два-три года) происходит их естественная сушка. Избыточная влага из конструкций увеличивает влажность воздуха в квартире (особенно в отопительный период), поэтому обязанностью владельца квартиры является обеспечение нормальной работы вентиляции и приборов отопления в помещениях квартиры. Также для обеспечения быстрой сушки наружных стен квартиры не рекомендуется в первые два года эксплуатации: устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах, вешать на наружные стены квартиры ковры и картины.

**1. Вентиляция.**

Квартира оборудована системой вытяжной вентиляции с естественным побуждением, которая обеспечивает удаление необходимого объема воздуха из всех помещений квартиры при температуре наружного воздуха 5 °С и ниже и температурой внутреннего воздуха 20 °С.

Удаление воздуха из помещений квартиры осуществляется через вытяжные решетки, установленные в кухне, ванной комнате, туалете. Не допускается заклеивать вытяжные вентиляционные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода. Для беспрепятственного воздухообмена между помещениями квартиры проектом предусмотрена установка беспорожных дверей в комнаты и кухню, дверей с вентиляционными решетками в санузел.

Приток воздуха в помещения квартиры осуществляется через окна квартиры за счет организации регулярного проветривания помещений. Рекомендуется, как минимум трижды в день открывать окна на 5-10 минут в положении «откид» и всегда после влажной уборки квартиры, стирки и других домашних дел, связанных с испарением большого количества воды.

При отсутствии или недостаточном притоке наружного воздуха в помещения квартиры через окна нарушается баланс между притоком и вытяжкой воздуха. Система естественной вентиляции практически перестает работать, затрудняется отвод излишней влаги из помещений, что может привести к нарушению температурно-влажностного режима и появлению конденсата в наиболее холодных местах: внутренней поверхности стеклопакетов, откосов окон и, как следствие, возможному образованию на них плесени.

Так же обращаем ваше внимание на то, что установка механической вытяжки на кухне с выпуском в общую вентиляционную шахту дома не допускается, т.к. это приведет к нарушению воздухообмена не только в вашей квартире, но и в других квартирах, относящихся к этой вентиляционной шахте.

**2. Отопление**

Во избежание разбалансировки проектной системы отопления дома запрещается увеличивать поверхность или количество отопительных приборов.

В первые два года эксплуатации дома для ускоренной сушки ограждающих конструкций квартиры не рекомендуется закрывать приборы отопления декоративными экранами, нарушая тем самым циркуляцию нагретого воздуха в помещении.

**3. Эксплуатация окон**

Эксплуатацию окон квартиры необходимо производить в соответствии с прилагаемым техническим описанием и инструкцией по эксплуатации изделия.

Установленные в доме оконные блоки и балконные двери укомплектованы современной высокотехнологичной фурнитурой, рассчитанной на следующие виды открывания (проветривания):

Поворот – для открытия створки окна поверните ручку на 90 градусов (в горизонтальное положение) и потяните на себя. Створка открывается вбок («как дверь») настолько, насколько позволит откос окна. Такой вид открывания применяется для «залпового» проветривания помещения, а также для ухода за окном;

Откид – для открытия створки поверните ручку на 180 градусов вверх (в вертикальное положение) и потяните на себя. Створка в верхней части отклонится от рамы на 15 градусов, низ створки останется в раме. При таком виде проветривания поток свежего воздуха поступает сверху и равномерно распределяется по помещению. Рекомендуется для интенсивного проветривания.