

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА  
ДОГОВОР № С23/  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА**

г. Петрозаводск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «МИР»**, зарегистрированное 12.05.2008 года за Основным государственным регистрационным номером 1081001006900, ИНН 1001208613, КПП 100101001, адрес места нахождения: Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Виданская, д.17Б, помещение 27, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора ФИО, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора **«Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве жилого дома (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

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

1.1.1. **Дом** – многоквартирный жилой дом по ул. Гоголя, д.23 в г. Петрозаводске, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке кадастровый номер 10:01:0010144:3, который находится в собственности ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «МИР». Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Карелия, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25 мая 2018 года. Запись регистрации права № 10:01:0010144:3-10/032/2018-3.

1.1.2. **Квартира** - часть Жилого дома (жилое помещение), которая будет находиться в Жилом доме и имеет следующие характеристики:

№п/п	Наименование характеристики:	Содержание:
1	Строительный адрес дома:	Республика Карелия, г. Петрозаводск, многоквартирный жилой дом по ул. Гоголя, д.23 в г. Петрозаводске, кадастровый номер участка 10:01:0010144:3
2	Общая площадь жилого дома, кв.м.	2 796 кв. м.
3	Количество этажей жилого дома	6
4	Класс энергоэффективности жилого дома	В (высокий)
5	Материал наружных стен здания	монолитные железобетонные, газобетонные
6	Материал поэтажных перекрытий жилого дома	Из монолитного железобетона
7	Сейсмостойкость	до 5 баллов
8	Назначение объекта долевого строительства	Жилое помещение
9	№ квартиры (строительный)	
10	Этаж	
11	Расположение объекта в осях	
12	Количество комнат	
13	Общая проектная площадь, кв.м., в том числе:	
	Проектная площадь комнат, кв.м.	
	Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м.	
14	Площадь балкона/лоджии/террасы, кв.м.	

и которая по завершению строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства.

Общая проектная площадь Квартиры является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Общая и жилая проектные площади, и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее по тексту - «органы БТИ») технического паспорта на Жилой дом.

План Квартиры приводится в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Комплектация и характеристики Квартиры приводятся в Приложении № 3 к настоящему Договору.

**1.1.3. Объект долевого строительства** - Квартира и доля в праве на общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав Жилого дома, строящиеся (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**1.1.4. Акт приема-передачи Объекта долевого строительства** - документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)», - подтверждающий одностороннюю передачу.

**1.1.5. ГОСТ** - государственные стандарты, действующие в Российской Федерации.

**1.1.6. СНиП** - строительные нормы и правила, действующие в Российской Федерации.

**1.1.7. Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, направляющее собственные и (или) кредитные денежные средства на строительство Дома в порядке долевого участия.

## **2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА**

2.1. Правовую основу настоящего Договора составляют:

2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);

2.1.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

2.1.3. Договор № 20/457-18 купли-продажи имущества от «27» апреля 2018 г.

2.1.4. Разрешение на строительство, выдано Администрацией Петрозаводского городского округа «19» марта 2020 года за №10-RU10301000-29/1-2019.

2.1.5. Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №1, выданное 17.02.2020 г. Министерством строительства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия.

2.1.6. Положительное заключение экспертизы № 10-2-1-3-016769-2019, выданное ООО «Академ Экспертиза» 04.07.2019 года.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в сети Интернет на сайте единой информационной системы жилищного строительства <http://наш.дом.рф>.

2.4. Застройщик гарантирует, что указанный в п.1.1.2. настоящего Договора Объект долевого строительства в споре, под арестом или запрещением не состоит, а также что ранее в отношении этого Объекта долевого строительства не заключались договоры, следствием которых может являться право требования третьих лиц на Объект долевого строительства.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную Договором цену путём внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке и принять по окончании строительства Объект долевого строительства в собственность, а Застройщик обязуется:

- в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом;
- обеспечить технический надзор за строительством Дома;
- обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, установленного в настоящем Договоре (п.6.1.1. настоящего Договора), подтверждением чего будет являться разрешение на ввод Дома в эксплуатацию;
- после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи (п.6.1.5. настоящего Договора) при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору для последующего самостоятельного оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства.

3.2. Застройщик ознакомил Участника долевого строительства с проектной документацией жилого дома, при подписании настоящего договора Участник долевого строительства согласовывает проектную документацию по строительству многоквартирного жилого дома по ул. Гоголя, д.23 в г. Петрозаводске.»

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/.

(подпись)

(ФИО)

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость Объекта долевого строительства (долевого участия) на дату заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ ( ) рублей и является окончательной, изменению не подлежит за исключением случаев, предусмотренных п. 4.5. настоящего Договора, а также за исключением случая изменения стоимости Объекта долевого строительства путем подписания обеими Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

4.2. Стоимость Объекта долевого участия включает в себя денежные средства, вносимые Участником долевого строительства на эскроу-счет, открытый в уполномоченном банке, на возмещение затрат на строительство Объекта долевого участия и на оплату стоимости услуг Застройщика, возникающих в процессе строительства Объекта долевого участия. Стоимость Услуги Застройщика определяется в размере всей суммы, превышающей фактические затраты Застройщика на строительство Объекта долевого участия.

4.3. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и Объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Жилого дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.4. Стоимость Объекта долевого строительства, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора, определена из расчета, что Застройщик обеспечивает выполнение в Квартире (Объекте долевого строительства) работ в объеме, изложенном в проектной декларации и Приложении 3 к настоящему Договору.

4.5. В случае если площадь Объекта долевого строительства по результатам фактических обмеров окажется менее той, что указана в п.1.1.2. (Приложение №2) настоящего Договора, и разница составит более 3% от площади, указанной в п.1.1.2. (Приложение №2), Застройщик обязуется осуществить возврат внесенных средств за разницу в площадях, превышающую 3%. Возврат

денежных средств производится исходя из общей стоимости Объекта долевого строительства, в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания Сторонами соответствующего соглашения.

4.6. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по результатам фактических обмеров более чем на 5% по требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке.

## 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

5.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены договора указанной в п. 4.1. Договора на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), (Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом (далее – «Счет эскроу»), в порядке, предусмотренном п. 5.1.2 Договора, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

5.1.1 Депонент: Участник долевого строительства гр. \_\_\_\_\_

Банк эскроу-агент: ПАО Сбербанк;

Бенефициар: **ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «МИР»;**

Объект долевого строительства: жилое помещение, сведения о котором указаны в п. 1.1.2 Договора;

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек.**

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

По соглашению Сторон в течение пяти рабочих дней с даты подписания Договора Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, с использованием безотзывного, покрытого, аккредитива.

- покрытие аккредитива на сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств;

Срок внесения депонируемой суммы: в сроки, указанные в Графике внесения денежных средств (Приложение №1, далее – «График»), являющемся неотъемлемой частью Договора. Первый платеж по Графику осуществляется после государственной регистрации Договора не позднее чем через 5 (пять) рабочих дней со дня его государственной регистрации; последующие платежи (если Графиком предусмотрено несколько платежей) – не позднее 20 числа месяца, указанного в Графике (если Графиком не предусмотрено иное).

Срок условного депонирования до 30 марта 2022 года.

5.2. Датой внесения денежных средств Участником долевого строительства в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства считается дата поступления их на расчетный счет эскроу. Участник долевого строительства вправе досрочно оплачивать стоимость Объекта долевого строительства.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Выполнить все работы по договору в соответствии с проектной документацией, в объемах, предусмотренных проектной декларацией, обеспечить проектные, строительные-монтажные и пусконаладочные работы по строительству объекта долевого строительства и получить Разрешение на ввод дома в эксплуатацию. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию до 30 сентября 2021 г. Срок ввода Дома в эксплуатацию может быть изменен в порядке, предусмотренном п. 6.1.9 настоящего Договора.

6.1.2. Предоставлять Участникам долевого строительства информацию по их письменным запросам о ходе строительства;

6.1.3. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию опубликовать соответствующую информацию на сайте в сети Интернет по следующему адресу наш.дом.рф.

6.1.4. Не менее чем за четырнадцать дней до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик обязан в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», уведомить Участника долевого строительства:

- об окончании строительства Жилого дома;
- о готовности Объекта долевого строительства к передаче его Участнику долевого строительства;
- о необходимости принять Объект долевого строительства;
- о сроках передачи Объекта долевого строительства;
- о последствиях несвоевременной приемки Объекта долевого строительства или отказа от приемки Объекта долевого строительства.

6.1.5. Не позднее 31 декабря 2021 года передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи для последующей государственной регистрации права собственности, при условии исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства до момента полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора на основании ст.359 Гражданского Кодекса РФ. Срок передачи участнику долевого строительства Объекта долевого строительства может быть изменен в порядке, предусмотренном п. 6.1.9 настоящего Договора.

6.1.6. Передать надлежащим образом, заверенную копию полученного разрешения на ввод дома в эксплуатацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия для последующей регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

6.1.7. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до передачи его Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

6.1.8. 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.

6.1.9. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в пункте 6.1.1 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме об увеличении срока, установленного в пункте 6.1.1, 6.1.5, но не более чем на три месяца. Изменение 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 Участника Долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

## **6.2. Застройщик имеет право:**

6.2.1. 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 Участников долевого строительства и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Участников долевого строительства.

6.2.2. Вносить изменения в проектную документацию строящегося дома, связанные с заменой строительных материалов, конструкций, оборудования, изменением объемов работ по устройству наружных сетей и благоустройству и иные изменения, не ухудшающие качество жилья и его долговечность, что не влечет изменения стоимости долевого участия Участника долевого строительства. При этом действия Застройщика по внесению указанных изменений должны соответствовать Строительным нормам и правилам.

6.2.3. В случае невыполнения Участником долевого строительства взятых на себя обязательств по оплате стоимости объекта долевого строительства, уплаты пени (штрафов) согласно настоящему договору, удерживать объект долевого строительства до тех пор, пока соответствующие обязательства не будут исполнены Участником долевого строительства надлежащим образом. При этом обязанность Застройщика по передаче объекта долевого строительства переносится на время неисполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно настоящему договору и без предъявления к Застройщику каких-либо мер ответственности, связанных с задержкой передачи Объекта долевого строительства.

6.2.4. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.5. Одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.6. Досрочно завершить строительство Жилого дома, получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.2.7. Застройщик вправе не позднее, чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию заключить договор управления многоквартирным домом с любой управляющей организацией по своему выбору (ч.13, 14. ст. 161 ЖК РФ), а также передать по акту приема-передачи техническую и иную документацию необходимую для управления многоквартирным домом.

С момента заключения договора управления многоквартирным домом Застройщик не отвечает за проведение (несение) расходов по управлению Домом.

Собственники помещений в многоквартирном жилом доме вправе переизбрать на основании решения общего собрания обслуживающую организацию, с которой у Застройщика подписан договор на обслуживание дома, если она не удовлетворяет их требованиям.

### **6.3. Участник долевого строительства обязуется:**

6.3.1. Своевременно оплатить Цену Договора, указанную в п.4.1 настоящего Договора, производить выплаты стоимости Объекта долевого строительства в размерах и порядке, предусмотренном условиями настоящего Договора;

6.3.2. В течение семи календарных дней после получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию либо предоставить письменный обоснованный отказ с указанием причин невозможности участия в принятии;

6.3.3. При отсутствии существенных дефектов, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, принять от Застройщика объект долевого участия по Акту приема-передачи..

6.3.4. В случае выявления Участником долевого строительства на момент приема Объекта долевого строительства недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для последующей эксплуатации, Участник долевого строительства в трехдневный срок, письменно заявляет об этих недостатках Застройщику. В течение трех рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного заявления Участника долевого строительства, производится комиссия проверка обоснованности заявления Участника долевого строительства с участием представителя (представителей) Застройщика. В случае если заявление Участника долевого строительства 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 Участника долевого строительства.

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

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

6.3.5. В случае проведения комиссионных проверок по заявлению Участника долевого строительства, а также устранения выявленных недостатков Застройщиком (в соответствии с п.п. 6.3.4 настоящего Договора), срок передачи Объекта долевого строительства Участника долевого строительства устанавливается по согласованию Сторон путем подписания соответствующего Акта.

6.3.6. С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Жилого дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране

Жилого дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением.

6.3.7. Самостоятельно и за свой счет совершать все необходимые действия, связанные с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства либо при согласии Застройщика наделить представителя Застройщика соответствующими полномочиями для регистрации права собственности. Принятие Застройщиком данных обязательств возможно путем заключения договора возмездного оказания услуг и выдачей нотариально удостоверенной доверенности;

6.3.8. После подписания Акта приема-передачи

- 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, силами исполнителей, имеющих допуск к соответствующим видам работ.

6.3.9. Осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в течение (Двух) месяцев с момента приемки Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

#### **6.4. Участник долевого строительства вправе:**

6.4.1. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Объекта долевого строительства по настоящему Договору;

6.4.2. Требовать от Застройщика передачи Объекта долевого строительства по завершению строительства в состоянии и с надлежащим качеством, определенным настоящим договором, при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору.

### **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

7.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать строительным нормам и правилам 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, приведшим к ухудшению качества такого объекта и с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Жилого дома;

Гарантийный срок на использованные в Доме и Объекте долевого строительства изделия, материалы, на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку, составляет срок, установленный их фирмами изготовителями (поставщиками).

7.4. После принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства 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. В случаях нарушения данных требований и правил Участник долевого строительства несет риск утери гарантии.

Гарантия на оконные и балконные блоки сохраняется только при осуществлении Участником долевого строительства не реже двух раз в год технического обслуживания (смазка фурнитуры и уплотнителей, очистка от грязи механизмов изделий и дренажных отверстий, регулировка фурнитуры и т.д.).

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований

технических регламентов и иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие их ненадлежащего ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченным им третьим лицом.

7.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.7. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.8. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим договором неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

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

7.10. Застройщик не несет ответственности за несвоевременную сдачу Дома в эксплуатацию, если это не повлияло на своевременную готовность передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента оформления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Договор может быть прекращен по взаимному письменному соглашению Сторон, с внесением об этом записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.4. Договор подлежит расторжению в одностороннем порядке в случаях, установленных действующим законодательством.

8.5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком в соответствии с частью 9 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства.

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): военные действия, 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 частичное или полное невыполнение, или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

9.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору одной из сторон, Сторона, для которой они наступили,

уведомляет о них противоположную Сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней после наступления таких обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы прямо повлияли на исполнение обязательств в течение срока, когда они должны быть исполнены, срок исполнения обязательств отодвигается на время действия таких обстоятельств.

## **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Участник долевого строительства не имеет права требовать выполнения работ, не предусмотренных настоящим Договором и не отраженных в Проектной декларации, а также до завершения расчетов по настоящему договору и передачи объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства по Акту, производить какие-либо работы на объекте долевого строительства без письменного согласования с Застройщиком.

10.2. Участник долевого строительства проинформирован и дает своё согласие на передачу после получения разрешения на ввод в эксплуатацию безвозмездно в муниципальную собственность Администрации Петрозаводского городского округа объектов инженерной (внутриплощадочные и внеплощадочные инженерные сети) и транспортной инфраструктуры жилого дома.

10.3. Подписание настоящего Договора означает согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных Застройщиком, организациями и органами, обеспечивающими и осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления.

10.4. Стороны должны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, почтовых адресов, e-mail, по которым с ними осуществляется связь, в т.ч. отправка уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов) в течение 10-ти календарных дней с момента возникновения такого изменения. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. Сторона, не исполнившая указанную обязанность, несет риск возникновения связанных с этим неблагоприятных последствий.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

11.1. Любая информация о финансовом положении сторон или условиях настоящего договора является конфиденциальной и не подлежит разглашению.

11.2. Все изменения, дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу лишь в случае оформления в письменном виде и подписании уполномоченными на то лицами.

11.3. По всем вопросам, не нашедшим свое отражение в настоящем Договоре стороны, будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

11.4. Настоящий договор составлен на 13 (Тринадцати) страницах, включая приложения, в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, в том числе один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

## **12. Перечень приложений к настоящему Договору**

Приложение №1 - График внесения денежных средств;

Приложение №2 - Планировка Объекта долевого строительства, план расположения Объекта;  
Приложение №3 - Комплектация и характеристики Объекта долевого строительства.

### 13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

ООО «Специализированный застройщик  
Строительная компания «МИР»,  
ИНН 1001208613, КПП 100101001,  
Р/счет №40702810225000191969,  
Карельское ОСБ №8628 в г. Петрозаводске,  
К/счет 30101810600000000673,  
БИК 048602673

\_\_\_\_\_ / ФИО

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ /

**График внесения денежных средств**

Номер	Срок	Сумма
1	До 20.05.2020	( ) рублей 00 копеек,
2	До 20.07.2020	( ) рублей 00 копеек,
3	До 20.09.2020	( ) рублей 00 копеек,

**Застройщик:**

ООО «Специализированный застройщик  
Строительная компания «МИР»,  
ИНН 1001208613, КПП 100101001,  
Р/счет №40702810225000191969,  
Карельское ОСБ №8628 в г. Петрозаводске,  
К/счет 30101810600000000673,  
БИК 048602673

\_\_\_\_\_/ ФИО

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ /

## Планировка Объекта долевого строительства

\_\_\_ - комнатная квартира №\_\_\_ на \_\_\_ этаже

**Застройщик:**

ООО «Специализированный застройщик  
Строительная компания «МИР»,  
ИНН 1001208613, КПП 100101001,  
Р/счет №40702810225000191969,  
Карельское ОСБ №8628 в г. Петрозаводске,  
К/счет 30101810600000000673,  
БИК 048602673

\_\_\_\_\_/ ФИО

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/

**Комплектация и характеристики Объекта долевого строительства (Квартиры)**

Наружные стены	Монолитный железобетон, газобетон
Оконные блоки	Из профилей ПВХ с заполнением двухкамерными стеклопакетами
Входная дверь	Металлическая
Внутриквартирные двери	Не устанавливаются
Перегородки внутриквартирные	В рамках проекта из листов гипсокартона
Вентиляция	Естественная
Счетчик электроэнергии	Устанавливается
Счетчик потребления холодной, горячей воды	Устанавливается
Стены в квартире	Штукатурка
Стены в санузлах, ванных комнатах	Без штукатурки
Полы	Полусухая цементно-песчаная стяжка
Потолки	Бетонная плита перекрытия
Отопление	двухтрубная лучевая система с распределительным коллектором, радиаторы стальные панельные, трубопроводы от распределительных шкафов до радиаторов прокладываются в конструкции пола, стояки отопления из стальных водогазопроводных труб. Монтаж стояков, коллекторов и радиаторов выполняется в соответствии с проектом
Сантехнические работы	Ввод в помещение. Внутриквартирная разводка сетей до сантехнических приборов не выполняется, сантехнические приборы и оборудование не устанавливаются.
Электромонтажные работы	Полный комплекс работ по монтажу сетей электроснабжения и электроосвещения, в соответствии с проектом, за исключением монтажа осветительного и другого электрооборудования.
Холодное водоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Центральное
Канализация	Центральная
Телефонизация	Возможность подключения
Телевидение	Возможность подключения
Остекление балкона/лоджии	Выполняется

Работы на Объекте долевого строительства, не предусмотренные Приложением 3 к Договору, производятся Участником долевого строительства за свой счет, самостоятельно либо силами Застройщика по дополнительному соглашению к Договору, после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику долевого строительства.

**Застройщик:**

ООО «Специализированный застройщик  
Строительная компания «МИР»,  
ИНН 1001208613, КПП 100101001,  
Р/счет №40702810225000191969,  
Карельское ОСБ №8628 в г. Петрозаводске,  
К/счет 30101810600000000673,  
БИК 048602673

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/ ФИО

\_\_\_\_\_/

