

ДОГОВОР №
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ

г. Петрозаводск

« » 2020 г.

ООО "Специализированный Застройщик «Строительное предприятие «Спасение», в лице директора Миранцова Виктора Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____, _____ года рождения, паспорт серии _____ выдан _____ зарегистрированная по адресу: _____ именуемый/ая в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ, используемые в тексте настоящего договора

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

1.1.1. Дом — «Многоэтажные жилые дома с размещением в нижних этажах объектов торгового, бытового и общественного назначения в районе улиц Кемской и Петрова в г.Петрозаводск. Дом №8 по генплану», строительство которого ведет Застройщик на земельном участке, арендуемом Застройщиком, согласно договору аренды земельного участка №32008 от 31.12.2015г. и дополнительному соглашению к договору аренды земельного участка № б/н от 26.12.2018г. к договору аренды земельного участка о 31.12.2015 № 32008 Дом имеет следующие идентификационные характеристики:

№ п/п Наименование характеристики:	СОДЕРЖАНИЕ
1. Вид	многоквартирный дом
2. Назначение	жилой
3. Этажность	16, цокольный этаж
4. Общая площадь Дома	11 167,2 кв.м.
5. Материал несущих стен	монолитный железобетон
6. Материал наружных стен	газобетон
7. Материал поэтажных перекрытий	монолитный железобетон
8. Класс энергоэффективности	С
9. Сейсмостойкость	до 6 (шести) баллов

1.1.2. Объект долевого строительства - жилое помещение (Квартира), а также общее имущество, расположенные в Доме, подлежащие передаче участникам долевого строительства (Дольщикам) 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 Приложение №1 «Показатели готовности квартиры», Приложение №2 «Выкопировка плана квартиры» и Приложение №3 «Инструкция по эксплуатации квартиры»):

№ п/п Наименование характеристики:	СОДЕРЖАНИЕ				
1. Строительный адрес Дома (согласно выданному разрешению на строительство)	Республика Карелия, г.Петрозаводск, район улиц Кемской и Петрова. Дом №8 по генплану.				
2. Подъезд	первый				
3. Этаж					
4. № квартиры (строит.)					
5. Количество комнат					
6. Оси	в/о , м/о				
7. Площадь квартиры по договору (кв.м.),	кв.м.				
в т.ч.:					
Общая площадь квартиры (кв. м.)	кв.м.				
Площадь лоджии (с коэффициентом 0,5)	кв.м.				
Экспликация площади квартиры					
№ п/п	Назначение частей помещения	Площади (кв.м.)			Высота помещений по внутреннему обмеру
		жилая	подсобная	Лоджия (к=0,5)	
1.	жилая				
2.	кухня				
3.	сан.узел				
4.	прихожая				
	ИТОГО:				

-стр. ___ из 10 договора № _____ участия в долевом строительстве жилья от
Подписи сторон:

Застройщик _____

Дольщик _____

	лоджия				
--	--------	--	--	--	--

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, номер Квартиры и адрес дома являются условными и подлежат уточнению после выдачи Застройщику технического плана на Дом и справки о присвоении адреса по окончании его строительства.

Общее имущество в Доме (площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, 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.

Передача Дольщику по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства одновременно является передачей неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

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.

Встроенные помещения общественного назначения, расположенные в цокольном этаже здания, общей долевой собственностью не являются. Финансирование их строительства осуществляется по отдельному договору, заключаемому между Застройщиком и инвестором. После сдачи встроено-пристроенных помещений торгового, бытового и общественного назначения, расположенных в цокольном этаже здания в эксплуатацию, право собственности на эти помещения оформляется за Инвестором. У Инвестора при возникновении права собственности на встроено-пристроенных помещений торгового, бытового и общественного назначения, возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме (тепловые и водомерные узлы, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника) пропорционально занимаемым ими площадям.

1.1.3. Застройщик - юридическое лицо **ООО "Специализированный Застройщик «Строительное предприятие «Спасение»**, имеющее на праве аренды земельный участок, оговоренный в п. 1.1.1. настоящего Договора, привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с **Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»** (далее по тексту — **Федеральный закон №214**) и **Федеральным законом от 25.12.2018 г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные акты Российской Федерации»** для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома, определяющее методы финансового обеспечения строительства, осуществляющее координацию работ по проектированию и строительству дома.

1.1.4. Дольщик (участник долевого строительства) - физическое лицо, направляющее собственные и (или) кредитные денежные средства на строительство Дома в порядке долевого участия.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

2.1. Основания для заключения настоящего Договора:

- Договор аренды земельного участка № 32008 от 31.12.2015г, заключенный между Администрацией г. Петрозаводска и **ООО "Специализированный Застройщик «Строительное предприятие «Спасение»** (государственная регистрация сделки аренды произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия 25.02.2016 года, номер регистрации 10-10/001-10/001/011/2016-1541/1), дополнительное соглашение № б/н от 26.12.2018 г. к договору аренды земельного участка от 31.12.2015 № 32008.

кадастровый номер земельного участка 10:01:0180110:1487;

- Разрешение на строительство №10-RU10301000-277-2017 от 14 декабря 2017 года, выдано Администрацией Петрозаводского городского округа.

- Разрешение на строительство №10- RU10301000-277/1-2017 от 28 февраля 2019 года (**внесение изменений** в разрешение на строительство №10-RU10301000-277-2017 от 14 декабря 2017 года), выдано Администрацией Петрозаводского городского округа.

-Разрешение на строительство №10- RU10301000-277/2-2017 от 24 апреля 2020 года (**внесение изменений** в разрешение на строительство №10-RU10301000-277/1-2017 от 28 февраля 2019 года), выдано Администрацией Петрозаводского городского округа.

- Разрешение на строительство №10- RU10301000-277/3-2017 от 01 октября 2020 года (**внесение изменений** в разрешение на строительство №10-RU10301000-277/2-2017 от 24 апреля 2020 года), выдано Администрацией Петрозаводского городского округа.

2.2. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Федеральным Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и Федеральным законом от 25.12.2018 г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные акты Российской Федерации» .

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

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору одна сторона (Дольщик) обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства (квартира № __ (___), расположенная __, м/о __, на __ этаже) при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в собственность, а другая сторона (Застройщик) обязуется:

- в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Дом.
- обеспечить организацию финансирования строительства Дома.
- обеспечить строительство Дома и выполнение в полном объеме силами привлеченных подрядных организаций 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 (п.5.1.2), подтверждением чего будет являться разрешение на ввод Дома в эксплуатацию;
- после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и при условии исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору передать соответствующий Объект долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи в состоянии согласно приложению №1 настоящего Договора, для последующего оформления Дольщиком самостоятельно права собственности на Объект долевого строительства;
- Не позднее «28» ноября 2021 года, передать Дольщику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при условии исполнения Дольщиком обязательств по настоящему договору. К Акту приема-передачи объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является его неотъемлемой частью.

3.2. 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 данного Объекта долевого строительства не заключались договоры, следствием которых может являться право требования третьих лиц на Объект долевого строительства.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Стоимость строительства Объекта долевого строительства (долевого участия) на дату заключения настоящего Договора составляет _____ рублей (_____ тысяч рублей 00 копеек), в том числе стоимость услуг Застройщика 2 % (два процента). Стоимость строительства за вычетом стоимости услуг Застройщика является компенсацией затрат Застройщика по строительству объекта.

«Доля участия» Участника долевого строительства составляет __,00 рублей (_____ рублей 00 копеек) (НДС не облагается) и рассчитывается исходя из полной Инвестиционной стоимости 1 (одного) кв. м., помноженной на площадь Объекта долевого строительства.

4.2. 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.

4.3. Стоимость строительства Объекта долевого строительства (долевого участия), указанная в п. 4.1 настоящего Договора, с учетом предусмотренного законодательством РФ налогообложения является фиксированной и изменению не подлежит за исключением случаев, предусмотренных п.п. 4.5 настоящего Договора.

4.4. Стороны договорились, что излишние и (или) неиспользованные средства (экономия Застройщика), превышающие фактические затраты по строительству Дома и Объекта долевого строительства по окончании всех работ в соответствии с условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами, считаются вознаграждением (оплатой услуг) Застройщика.

4.5. Если общая площадь Квартиры по результатам фактических обмеров окажется менее той, что указана в п. 1.1.2. настоящего Договора, и разница составит более 5 % от площади, указанной в п.1.1.2, Застройщик обязуется осуществить возврат Дольщику излишне внесенных средств за разницу в площадях, превышающую 5%. Возврат денежных средств производится исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры на дату заключения настоящего Договора в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента подписания Сторонами соответствующего соглашения. **Соглашение заключается Сторонами в течение двух месяцев с даты письменного обращения Дольщика к Застройщику.**

Если общая площадь Квартиры по результатам фактических обмеров окажется более той, что указана в п. 1.1.2. настоящего Договора, и разница составит более 5% от площади, указанной в п.1.1.2, Дольщик обязуется осуществить доплату за разницу в площадях, превышающую 5%, исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры на дату заключения настоящего Договора. Указанный дополнительный инвестиционный взнос должен быть внесен Дольщиком за счет собственных средств в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, но не позднее, даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.6. Расчеты по настоящему Договору производятся в следующем порядке:

4.6.1. Расчеты по настоящему договору в счет оплаты стоимости участия в долевом строительстве производятся с использованием специального ЭСКРОУ счета после государственной регистрации настоящего Договора.

4.6.2. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет ЭСКРОУ, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета Эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Дольщика (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления застройщику (бенефициару) на следующих условиях:

Эскроу-агент: Банк ПАО Сбербанк. Место нахождения: г.Москва, ул.Вавилова, д.19

Депонент (Дольщик) : _____

Бенефициар: ООО "Специализированный Застройщик «Строительное предприятие «Спасение»

Депонируемая сумма: _____ (_____ тысяч рублей 00 копеек)

Срок условного депонирования: до 28 февраля 2022 года, но не более чем 6 месяцев после ввода дома в эксплуатацию!

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования на счет эскроу определяется в соответствии с графиком платежей (Приложение №2) к настоящему договору.

4.6.3. Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств **на счет эскроу** для формирования депонируемой суммы:

Первоначальный взнос — **Денежная сумма в размере** _____ (_____ тысяч рублей 00 копеек) оплачивается Дольщиком в течении 3 (трех) дней с момента государственной регистрации настоящего договора долевого участия за счет собственных средств.

Последующая оплата в размере _____ (_____ тысяч рублей 00 копеек) должна быть осуществлена Дольщиком в соответствии с графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора долевого участия. Суммы, перечисленные Дольщиком ранее сроков, указанных в Графике платежей (Приложение №2), в любом случае считаются уплаченными в соответствии с Графиком платежей.

Срок ввода в эксплуатацию Объекта: до 28 сентября 2021 года

Срок условного депонирования: в срок до 28 февраля 2022 года

4.6.4. Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- Разрешение на ввод дома в эксплуатацию;
- Сведения ЕГРН, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

Реквизиты Застройщика (бенефициара) для перечисления депонированной суммы:

ООО "Специализированный Застройщик «Строительное предприятие «Спасение»
185030, г.Петрозаводск, ул.Варламова, д.64
ИНН 1001090344, КПП 100101001
Р/сч 40702810025000174490 в Карельском отделении №8628 ПАО СБЕРБАНК г.Петрозаводск
БИК 048602673, к/сч 30101810600000000673

4.6.5. Датой внесения Дольщиком средств в счет оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. ЗАСТРОЙЩИК ОБЯЗУЕТСЯ:

5.1.1. Обеспечить строительство Дома в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Дольщику Объект долевого строительства в степени готовности согласно Приложению №1 к настоящему Договору «Показатели готовности квартиры». Остальные работы на Объекте долевого строительства (в том числе завершающий этап отделочных работ), не предусмотренные Приложением №1 к настоящему Договору, материалы и изделия на эти виды работ не входят в сумму настоящего Договора и производится Дольщиком самостоятельно и за свой счет в соответствии с п.5.3.9 настоящего договора.

5.1.2. Обеспечить сдачу дома в эксплуатацию не позднее «28» сентября 2021 года.

5.1.3. С момента сдачи Дома в эксплуатацию (получения разрешения на ввод в эксплуатацию) в течение четырнадцати рабочих дней направить Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных п.5.3.4. настоящего Договора. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку. Данное сообщение должно быть направлено Застройщиком не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства (п. 5.3.2 настоящего Договора).

5.1.4. **Не позднее «28» ноября 2021 года**, передать Дольщику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при условии исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору.

5.1.5. Передать надлежащим образом Дольщику пакет документов, необходимый для регистрации права собственности на квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, а именно:

- Договор о долевом участии в строительстве жилья (оригинал);
- Акт приема-передачи квартиры (оригинал);
- Справку о присвоении адреса (копия);
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (копия).

Все расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Дольщик несет самостоятельно и за свой счет.

Указанные расходы не входят в цену настоящего Договора.

5.1.6. В случае невозможности завершения строительства Дома в срок, установленный в п. 5.1.2 настоящего Договора, не позднее чем за два месяца до истечения этого срока направить в адрес Дольщика сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части увеличения срока, установленного в пункте 5.1.2. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2. ЗАСТРОЙЩИК ИМЕЕТ ПРАВО:

5.2.1. Передавать свои права и (или) обязанности (полностью или в части) по настоящему Договору, **при условии перехода прав на земельный участок и переоформления разрешения на строительство**, при предварительном уведомлении Дольщика за один месяц, при условии, что это не повлечет на исполнение условий настоящего Договора.

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 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. При этом действия Застройщика по внесению указанных изменений должны соответствовать Строительным правилам.

5.2.4. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке в случае:

- просрочки внесения платежа в течении более чем два месяца, если уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;
- систематического нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.2.5. Застройщик вправе досрочно обеспечить сдачу дома в эксплуатацию, досрочно выполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства с соблюдением порядка, предусмотренного п. 5.1.3 настоящего Договора.

5.3. ДОЛЬЩИК ОБЯЗУЕТСЯ:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить оплату стоимости строительства Объекта долевого строительства в размерах и порядке, установленных разделом 4 настоящего Договора, иными условиями настоящего Договора.

5.3.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (п. 5.1.3. настоящего Договора), принять Объект долевого строительства.

5.3.3. При отсутствии дефектов и недоделок Объекта долевого строительства, принять от Застройщика Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, установленный в п. 5.3.2. настоящего Договора. В случае несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора Стороны составляют Акт, в котором указывают недостатки Объекта долевого строительства и сроки их устранения.

5.3.4. В случае неявки Дольщика в установленный в п. 5.3.2. 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 Договором для передачи Объекта долевого строительства Дольщику (п. 5.3.2. настоящего Договора), 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 п. 5.3.2 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.

5.3.5. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно и за свой счет совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелии, 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 выдачи нотариально удостоверенной доверенности).

5.3.6. 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 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, силами исполнителей, имеющих лицензию на соответствующий вид работ, с предварительным согласованием с эксплуатирующей организацией, в необходимых случаях с проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ - с инспекцией энергетического надзора.

5.3.7. 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.

5.3.8. С момента передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи Дольщик самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

При этом Застройщик и Дольщик договорились о том, что с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и до момента принятия решения собственниками о способе управления домом, а также наличия документов, подтверждающих заключение договоров энерго-, тепло-, водоснабжения с поставщиками услуг для эксплуатации Дома, Дольщик каждый месяц до пятого числа по счету Застройщика, возмещает расходы на электроэнергию, отопление (телопотребление), водопотребление (водоотведение), использованные на общие цели, определяемые в следующем порядке:

при наличии индивидуального (квартирного) опломбированного поставщиком энергоресурсов прибора учета - по показаниям индивидуального учета, а при отсутствии указанного прибора учета - по показаниям, снятым Застройщиком с домового прибора учета, в сумме, пропорциональной общей площади Квартиры.

Пример: Общая стоимость использованной электроэнергии, отопления, водопотребления (водоотведения), предъявленная по Дому Застройщику к оплате снабжающей организацией составляет 100 000 рублей, Площадь всех квартир в доме составляет 6 600 кв.м, а площадь квартиры Дольщика - 45 кв.м; значит, Дольщик должен оплатить за использованные электроэнергию, отопление, водопотребление (водоотведение) $\Sigma = 100\ 000\ \text{руб.} \cdot 45\ \text{кв.м} / 6\ 600\ \text{кв.м} = 681,82\ \text{рублей}$.

При этом Дольщик обязуется с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства по счету Застройщика производить платежи по возмещению расходов на электроэнергию, отопление, водопотребление (водоотведение), в соответствии с настоящим пунктом.

5.3.9. Завершающий этап отделочных работ выполняется Дольщиком самостоятельно и за свой счет согласно Инструкции по эксплуатации квартиры (Приложение №3).

5.4. ДОЛЬЩИК ВПРАВЕ:

5.4.1. Получить от Застройщика пакет документов, которые необходимы для оформления права собственности на Объект долевого строительства (квартиры).

5.4.2. Получать от Застройщика справки об оплаченных Дольщиком суммах по настоящему договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ДОЛЬЩИКА ПРИ НЕСВОЕВРЕМЕННОЙ ОПЛАТЕ

6.1. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей или просрочка внесения платежа в течении более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ

7. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, переданный Дольщику по Акту, составляет пять лет со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет три года. Указанный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема передачи объекта долевого строительства.

Все обнаруженные в течение этих сроков 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.

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

- выполнение строительных
- правил (СП) при выполнении отделочных работ;
- 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, а также требований п. 5.3.6 настоящего Договора, в т.ч. отсутствия документов, подтверждающих их исполнение, Дольщик несет риск утери гарантии.

7.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что 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 или выполнения отделочных работ, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.4. В случае выявления Дольщиком на момент приема Объекта долевого строительства недостатков, которые не влияют на проведение Дольщиком дальнейших работ по обустройству Объекта долевого строительства (устраняемых недостатков), Дольщик в течение трех дней, **но не позднее месяца до срока, установленного в п.5.1.4** настоящего Договора, письменно заявляет об этих недостатках Застройщику. В течение 10 (десяти) рабочих дней после получения Застройщиком письменного заявления Дольщика, производится комиссия проверка обоснованности заявления Дольщика с участием представителя (представителей) Застройщика. В случае если заявление Дольщика будет признано обоснованным, Застройщик устраняет эти недостатки в согласованные с Дольщиком сроки. При этом подписывается акт-приема передачи Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком.

7.5. В случае выявления Дольщиком на момент приема Объекта долевого строительства недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, Дольщик в течение трех дней, **но не позднее месяца до срока, установленного в п.5.1.4** настоящего Договора, письменно заявляет об этих недостатках Застройщику. В течение десяти рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного заявления Дольщика, производится комиссия 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.**

8. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

8.1. Управление Многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом (управление собственниками, ТСН или управляющей компанией).

8.2. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

8.3. С момента вступления в силу решения о вводе Дома в эксплуатацию, в течение одного месяца дольщики обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом и заключить договор с организацией, осуществляющей техническое, эксплуатационное обслуживание (управление) Дома, для обеспечения в Доме и в квартирах коммунальных услуг, технического обслуживания (в том числе регулировка и обслуживание оконных блоков из ПВХ, проверка счетчиков, системы отопления, и других необходимых систем), 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.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. 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 влечет за собой прекращение гарантийного срока, указанного в п. 7.1 настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока при условии выполнения Дольщиком (дольщиками) п.7.2 настоящего Договора.

9.3. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный п. 5.1.4 настоящего Договора срок передачи объекта долевого строительства на 2 (два) месяца;

2) существенного нарушения качества Объекта долевого строительства, а именно несоответствия качества Объекта долевого строительства Строительным нормам и правилам и иным обязательным требованиям в области строительства. При этом существенным нарушением качества Объекта долевого строительства признается нарушение, при котором Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий настоящего договора, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования;

9.4. По требованию Дольщика настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) 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;

2) В иных установленных федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» случаях.

В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.3. настоящего Договора, Застройщик в срок и в порядке, установленном п. 9.9 настоящего Договора обязан возвратить Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора.

В случае расторжения Договора по инициативе Дольщика, Застройщик уплачивает Дольщику проценты за пользование денежными средствами, уплаченными Дольщиком в счет цены Договора, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Дольщику. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

9.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего 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.

9.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 5.2.4. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в соответствии с условиями настоящего Договора. При этом денежные средства, подлежащие перечислению Дольщику, возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование денежными средствами Дольщика.

9.7. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон в соответствии с частью 1 статьи 450 Гражданского кодекса РФ путем подписания двухстороннего соглашения о расторжении Договора, подлежащего государственной регистрации.

9.8. Расторжение настоящего Договора по указанным выше основаниям не влечет за собой прекращение договоров на долевое участие в строительстве Дома с иными дольщиками.

9.9. При прекращении настоящего Договора как в случае его расторжения (отказа от исполнения) в одностороннем порядке, так и в случае расторжения договора по инициативе Сторон настоящего Договора, а также при расторжении Договора в судебном порядке возврат денежных средств, внесенных Дольщиком в соответствии с настоящим Договором, производится Застройщиком в порядке и сроках, предусмотренном ст.9 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

10.2. При нарушении Дольщиком сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, путем удержания Застройщиком начисленных сумм неустойки из вносимых Дольщиком в счет долевого участия денежных средств (при этом сумма внесенных Дольщиком в счет цены Договора денежных средств уменьшается на сумму неустойки), либо иным определенным Застройщиком способом.

10.3. За нарушение Дольщиком обязательств по оплате электроэнергии, отопления, водопотребления (водоотведения), предусмотренных пунктом 5.3.8 настоящего Договора, Дольщик выплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от суммы задолженности по оплате вышеуказанных услуг за каждый день просрочки.

10.4. В случае нарушения по вине Застройщика сроков передачи Дольщику Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в

двойном размере.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия; эпидемии; наводнения; землетрясения; пожары; забастовки; изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов; не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору, только если Стороны докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться соответствующими документами.

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

11.3. Если обстоятельства, указанные в п. 11.1 настоящего Договора, будут длиться более 4 (четырёх) месяцев, Стороны встретятся, чтобы обсудить, какие меры следует принять.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Все расходы, связанные с заключением, изменением и (или) исполнением настоящего Договора (в том числе государственная регистрация настоящего Договора, дополнений и изменений к нему, а также права собственности Дольщика на Объект долевого строительства), ложатся на Дольщика и не входят в цену по настоящему Договору.

12.2. 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 вносить изменения в проектную документацию или производить непредусмотренные настоящим договором работы на Объекте долевого строительства.

12.3. Отказ Дольщика от монтажа (установки) отдельных конструктивных элементов, предусмотренных Приложением № 1 к настоящему договору, в строящемся согласно п. 1.1.2 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. 4.1 настоящего Договора.

12.4. 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.

12.5. Дольщик принимает к сведению общие рекомендации к проведению работ и пользованию Объектом долевого строительства.

12.6. В случае неисполнения Дольщиком пунктов 5.3.6., 12.4. 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.

12.7. Любая уступка прав требований Дольщиком, вытекающая из обязательств, предусмотренных Договором долевого участия, возможна только с согласия Застройщика.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Любая информация об условиях настоящего договора и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

13.2. Стороны обязуются незамедлительно информировать друг друга в письменном виде об изменении своих адресов, иных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты изменения.

13.3. В случае смерти Дольщика его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к его наследникам, если иное не предусмотрено законодательством. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

13.4. Любая корреспонденция (уведомления, извещения, соглашения, приложения и дополнения к настоящему Договору) оформляется в письменном виде и направляется другой Стороне с использованием средств телеграфной связи, почтовой (заказным письмом с уведомлением) или курьерской доставкой, если иное не оговорено в настоящем Договоре. Корреспонденция направляется по адресу или реквизитам, указанным в Разделе 14 настоящего договора. Действия, совершенные по старым адресам до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

Сторона, согласно почтовому извещению (уведомлению), обязана в установленный срок получить в отделении связи заказную корреспонденцию. В противном случае данная Сторона не вправе ссылаться на то, что корреспонденция была направлена ненадлежащим образом и не получена Стороной.

13.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.7. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.8. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

13.9. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора.

-стр. ___ из 10 договора № ___ участия в долевом строительстве жилья от
Подписи сторон:

Застройщик _____

Дольщик _____

При толковании, и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

13.10. 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.

13.11. Настоящий Договор составлен в двух 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.

Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение №1: Показатели готовности квартиры – на 1 листе.

Приложение №2: График платежей — на 1 листе.

Приложение №3: Выкопировка плана квартиры – на 2 листах.

Приложение №4: Инструкция по эксплуатации _____ квартиры - на 5 листах.

14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»:

ООО "Специализированный Застройщик «Строительное предприятие «Спасение»

185030, г.Петрозаводск, ул.Варламова, д.64

ИНН 1001090344, КПП 100101001

Р/сч 40702810025000174490 в Карельском отделении №8628 ПАО СБЕРБАНК г.Петрозаводск

БИК 048602673, к/сч 30101810600000000673

«Дольщик»:

.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: _____

Дольщик: _____