

ДОГОВОР №
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА
Республика Карелия, г. Петрозаводск, в районе ул. Балтийской

г. Петрозаводск

«__» _____ 2018 г.

Мы, нижеподписавшиеся: **Общество с ограниченной ответственностью «ПОЛИТ.консалт»**, ИНН 1001155707, зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г.Петрозаводску за основным государственным регистрационным номером 1041000026121, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия № от , выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г.Петрозаводску, юридический адрес: РК, г.Петрозаводск, наб. Варкауса, д.11, в лице генерального директора Блинова Василия Валерьевича, действующего на основании Устава, далее именуемое «**Застройщик**», с одной стороны, и,

Гражданин РФ _____, г.р., паспорт серия _____ № _____, выдан _____ 00.00.20__ г., зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**»,

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 среднетажный жилой в районе ул. Балтийской в г. Петрозаводске, строительство которого ведет Застройщик в соответствии с *разрешением на строительство № 10- RU10301000-119А-2018 от «22» июня 2018 года* на земельном участке с кадастровым номером № 10:01:0140164:477, принадлежащем ООО «ПОЛИТ.консалт» на основании Договора № 284/01 аренды земельного участка от 29.06.2017 г.

1.3. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (Квартира), 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	г. Петрозаводск, ул. Балтийская, кадастровый номер земельного участка 10:01:0140164:477
2.	Этаж	
3.	№ квартиры (строит.)	
4.	Кол-во комнат	
5.	Расчетная площадь (кв.м.), в т.ч.:	
	Общая площадь (кв. м.)	
	Жилая площадь (кв. м.)	
	Площадь лоджии/балкона (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 после выдачи РГЦ «Недвижимость» Застройщику справки с технико-экономическими показателями на Дом по окончании его строительства.

1.4. **Застройщик** - юридическое лицо ООО «ПОЛИТ.консалт», имеющее на основании Договора аренды 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.

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

1.6. **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 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.

Застройщик _____

Дольщик _____

1.7. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Дольщику наряду с залогом в силу закона обеспечивается обязательными отчислениями (вносами) в компенсационный фонд.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

2.1. Основания для заключения настоящего Договора:

- Договор № 284/01 аренды земельного участка от 29.06.2017 г., дата регистрации 12.07.2017 г., номер государственной регистрации 10:01:0140164:477-10/001/2017-1 (зарегистрированного УФРС по РК). Площадь земельного участка 7185 (семь тысяч сто восемьдесят пять) кв.м. кадастровый номер 10:01:0140164:477.
- Разрешение на строительство № 10- RU10301000-119А-2018 от «22» июня 2018 года
- Проектная декларация, размещенная в сети «Интернет» на сайте: Наш. дом.рф «17» сентября 2018 года.

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 (п.5.1.1.), 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., 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, применяемой при расчете последнего произведенного Дольщиком платежа. 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 любыми не запрещенным законодательством способом в соответствии со следующим графиком:

№ платежа	Срок платежа	Сумма платежа, руб.	Оплачиваемая доля площади жилья, кв.м.
1	В день государственной регистрации договора		

4.2. 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 предусмотренных пунктом 5.1.3. настоящего Договора, а также обеспечивает выполнение работ по благоустройству территории, отделочных работ (при наличии) согласно проекту в местах общего пользования (чердачные,

Застройщик _____

Дольщик _____

подвальные помещения, лестничные клетки и т.д.) в соответствии с Ведомостью проектных решений (Приложение № 2 к настоящему Договору) и ведомостью внутренней отделки (Приложение № 3 к настоящему Договору).

4.3. Обязательства по оплате считаются исполненными с момента фактического поступления денежных средств на расчетный счет, указанный в п. 4.1.1. настоящего Договора.

4.4. В случае просрочки внесения платежа согласно п. 4.1.1. Застройщик вправе потребовать уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации,

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 Дома в эксплуатацию: IV квартал 2019 года. 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 № 2 к настоящему Договору) и ведомостью внутренней отделки (Приложение № 3 к настоящему Договору).

Остальные работы на Объекте долевого строительства (в том числе отделочные), не предусмотренные Ведомостью проектных решений (Приложение № 2 к настоящему Договору) и ведомостью внутренней отделки (Приложение № 3 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, 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 31 марта 2020 года. 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 службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РК в г. Петрозаводске) 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 5.1.5. настоящего Договора.

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

5.1.9. Сообщать Дольщику по 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, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направляет в адрес Дольщика сообщение в письменной форме об увеличении срока, установленного в пункте 5.1.1, 5.1.4. с проектом дополнительного соглашения о внесении изменений в договор. Уведомление направляется Застройщиком по почте заказным письмом 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, 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 0,1 % 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 выдачи 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 по 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 ввода Дома дольщики несут расходы на электроэнергию, отопление (телопотребление), 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 № 4).

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 № 4 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 (устраняемых 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 № 2), 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. 6.6., 6.7. настоящего Договора), срок передачи Объекта долевого строительства Дольщику устанавливается по согласованию Сторон путем подписания соответствующего Акта.

6.9. С момента оформления правоустанавливающих документов на объекты долевого строительства более чем 50% от общей площади всех квартир 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. После ввода объекта в эксплуатацию, Застройщик более не отвечает за проведение (несение) расходов по управлению и содержанию Дома, а Дольщик, соответственно, несет их самостоятельно.

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. 6.4, 6.5. настоящего Договора.

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

- 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 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения. Денежные средства перечисляются Застройщиком на банковские реквизиты, указанные Дольщиком. При этом Застройщик вправе удержать из денежных средств неустойку 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 20 (двадцати) рабочих дней со дня продажи квартиры другому Дольщику 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 пени 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 таковых 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 (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 Застройщика и не входят в цену по настоящему Договору.

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.

10.8. 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.

10.9. 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.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 1) Приложение №1: Схема расположения квартиры;
- 2) Приложение №2: Ведомость проектных решений;
- 3) Приложение №3: Ведомость внутренней отделки;

Застройщик _____

Дольщик _____

4) Приложение №4: Правила технической эксплуатации Объекта.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:	Дольщик:
<p>ООО «ПОЛИТ.консалт» ОГРН 1041000026121 ИНН 1001155707 КПП 100101001 Р/сч 4070281092500000 в Карельском отделение № 8628 ПАО Сбербанк К/сч 30101810600000000673 БИК 048602673</p> <p>Адрес: 185031, Республика Карелия, г. Петрозаводск, наб. Варкауса 11 Факт.адрес: 185035, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Ф.Энгельса, д. 10, оф. 415</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____ /В.В. Блинов/</p>	<p>Гражданин РФ</p> <p>_____ / _____ /</p>

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ №

Ведомость проектных решений

№	наименование	характеристика
1.	Фундаменты	Сборные железобетонные
2.	Наружные стены	Ж/б панели с последующим утеплением и облицовкой керамогранитом
3.	Перегородки не несущие	Листы ГКЛ на металлическом профиле со звукоизоляционным слоем из минераловатных плит толщиной 50 мм
4.	Внутренние несущие стены	ж/б панели, имеются визуально выступающие конструктивные элементы, допускается отклонение внутренних стен по вертикали и горизонтали до 10 мм (без штукатурки, без шпатлевки)
5.	Перекрытия	Многopустотные ж/б плиты
6.	Наружная отделка Фасадов	Керамогранит
7.	Внутренняя отделка	Согласно приложению № 3
8.	Лестницы	Сборные железобетонные марши и площадки
9.	Кровля	Плоская с внутренним водостоком
10.	Оконные проемы	Из ПВХ профиля
11.	Проемы балконных Дверей	из ПВХ профиля с непрозрачными вставками
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 по закрытой схеме. 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 – городские сети. В качестве нагревательных приборов – биметаллические секционные радиаторы
17.	Вентиляция	В квартирах предусмотрена вытяжная вентиляция в соответствии с проектом. Поступление воздуха предусмотрено через форточки. 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. На каждом этаже лестничных площадок - распределительные щитки. Наружное освещение площадок, проездов и улицы выполняются светильниками на металлических опорах. Выполненная разводка внутренних электрических сетей.
19.	Потолки	Многopустотные ж/б плиты; могут иметься неровности до 25 мм, без отделки.
20.	Лоджия	Неутепленная, алюминиевая, без отделки, допускаются технические зазоры в местах примыкания к конструктивным элементам.

Ведомость внутренней отделки

1. Металлическая входная дверь
2. Окна-стеклопакеты с тройным остеклением (двухкамерные стеклопакеты)
3. Полы-цементная стяжка
4. Межкомнатные перегородки-установлены по проекту, собраны по металлокаркасу из ГКЛ с шумоизоляцией, затирка швов.
5. Санузел-точки подключения ГВС, ХВС, канализация на стояках
6. Счетчики потребления (электричества, холодной воды, горячей воды)
7. Отопление – радиаторы с терморегулятором
8. Разводка электропроводки, вводной щит, автоматы, розетки и выключатели по проекту
9. Слаботочные сети (центральная ТВ антенна, интернет и телефон у входа в квартиру), домофон
10. Лоджия - не утепленная, алюминиевая, без отделки.

Правила технической эксплуатации квартиры.

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. Противопожарные мероприятия

После завершения отделочных работ в квартире, владельцы квартиры должны получить у представителей обслуживающей компании автономные пожарные извещатели и установить их на потолках. При желании владельца квартиры устанавливать извещатели на потолке, допускается их установка на стене на расстоянии от потолка 0,1-0,3 м и не менее 0,1 м от угла стен, на расстоянии 1 м от вентиляционного отверстия. При срабатывании извещателя осуществляется автоматическое оповещение жильцов квартиры о задымлении (звуковой и световой сигналы). Для надежной работы автономных извещателей необходимо вовремя и оперативно производить замену элементов питания.

Квартира оборудована краном и шлангом для осуществления первичного тушения возгорания силами жильцов квартиры. Пожарный кран расположен на разводке холодного водоснабжения в санузле (в квартирах с отдельным санузлом – в туалете).

4. Эксплуатация сантехнических приборов, ванной комнаты и санузла

Не допускать протечек при эксплуатации сантехнических приборов. Не снимать пломбы с приборов учета потребления воды. После установки ванной и раковин (металлических) выполнить подключение к заземляющему проводу. Осуществить работы по разводке труб ХВС ГВС и канализации внутри квартиры, подключение к стоякам водоснабжения и канализации и подключение сантехнических приборов силами специализированной (в случае необходимости лицензированной) подрядной организации за счет собственных средств после ввода объекта в эксплуатацию и подписания акта-приема передачи.

5. Эксплуатация электрических сетей

В случае вмешательства в систему разводки и подключения электрических сетей дольщиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц, застройщик ответственности не несет.

6. Выполнение строительных работ

Работы и материалы, необходимые для выполнения выравнивания стен, потолочной плиты перекрытия и подготовки стен под оклейку обоями, выполняются дольщиком самостоятельно после ввода объекта в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи квартиры. Настоящие работы не попадают в перечень работ, выполняемых застройщиком, и гарантийные обязательства по данным работам застройщик не несет. Работы и материалы, касающиеся вопросов установления подоконников окон и откосов окон/входной двери в квартире, выполняются дольщиком самостоятельно после ввода объекта в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи квартиры. Застройщик не несет гарантийных обязательств по данному виду работ.

7. Эксплуатация домофона

Концы электрокабеля домофона должны быть изолированы, во избежание короткого замыкания. В случае снятия домофона и последующей неисправности ответственность за ремонт несет владелец квартиры.

8. Эксплуатация лоджии/балкона

Проектом дома лоджия/балкон предусмотрена нежилым и неотапливаемым помещением с распашным остеклением из алюминиевых профилей. В холодный период времени, при условии проникновения из жилых помещений теплого и влажного воздуха через открытые окна и балконные двери, будет наблюдаться конденсирование влаги на холодных поверхностях конструкции, с образованием наледи или, возможно, плесени. Это не является дефектом конструкций и не считается гарантийным случаем, т.к. нарушены правила эксплуатации лоджии.

Во избежание этого явления владельцу квартиры необходимо в холодный период времени года следить за температурно-влажностным режимом эксплуатации лоджии, выполняя следующие мероприятия:

1. При эксплуатации помещения лоджии не создавать в нем температуру, превышающую уличную более чем на 4 градуса Цельсия.
2. При проветривании сообщающихся с лоджией комнат и, особенно, кухни в обязательном порядке одновременно с открытием окон и балконных дверей, выполнять открывание створки остекления лоджии;
3. При сушке белья на лоджии выполнять открывание створок остекления лоджии.

9. Эксплуатация окон и балконных дверей.

Эксплуатацию окон и балконных дверей 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.