

ДОГОВОР №9К/...
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА

г. Петрозаводск

05 июня 2019 года

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век», в дальнейшем именуемое «Застройщик», в лице Генерального директора Воскобойникова Евгения Максевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, _____, _____._____ г.р., место рождения _____, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрирована по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве жилого дома (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

1.2. **Дом** – Многоэтажный жилой дом № 9 с подземным паркингом и размещением в нижних этажах объектов торгового, бытового и общественного назначения в микрорайоне «Древлянка-9» в г. Петрозаводске (далее – «Дом»), строительство которого ведет Застройщик на земельном участке с кадастровым номером 10:01:0120101:469, находящимся в собственности Застройщика, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия 20.11.2017 года, номер регистрации 10:01:0120101:469-10/001/2017-1. Технические характеристики «Дома» в соответствии с проектной декларацией:

этажность	7-11 этажей
общая проектная площадь многоквартирного дома (подлежит уточнению после окончания строительства), в том числе:	17802,2 м.кв
наружные стены	монолитные железобетонные
межэтажные перекрытия	сборные железобетонные, монолитные железобетонные
класс энергоэффективности	«А» (Высокий)
сейсмостойкость	до 5 баллов

1.3. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче участнику долевого строительства (Дольщику) после получения разрешения на ввод «Дома» в эксплуатацию и входящее в состав «Дома», строящегося с привлечением денежных средств участника долевого строительства (Дольщика).

Жилое помещение имеет следующие идентификационные характеристики, определенные по проектным данным (Проектная документация ИЦ.1546, разработанная ООО «Инженерный центр «Штрих») на момент заключения настоящего Договора (см. Приложение №1 к настоящему Договору):

№ п/п	Наименование характеристики:	Содержание:
1	Строительный адрес «Дома»	Республика Карелия, г. Петрозаводск, микрорайон «Древлянка-9» жилого района «Древлянка-II» (строительный номер дома 9)
2	Секция	
3	Этаж	
4	Условный № квартиры	
5	Кол-во комнат (шт.)	
6	Расчетная площадь (кв. м.), в т. ч.:	(с лоджией)
7	Общая площадь (кв. м.)	(без лоджии)
8	Общая приведенная площадь (кв.м.)	
9	Жилая площадь (кв. м.)	
10	Кол-во лоджии/балконов (шт.)	
11	Площадь лоджии/балкона (кв.м.)	
12	Приведенная площадь лоджии/балкона	

Объект долевого строительства по завершении строительства и ввода «Дома» в эксплуатацию подлежит передаче по Акту приема-передачи Долящику, в состоянии указанном в Приложении №2 настоящего Договора, для последующего оформления им в свою собственность, при условии исполнения Долящиком своих обязательств в соответствии с настоящим Договором.

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

Проектная площадь и номер Объекта долевого строительства являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными органами Застройщику технического плана на «Дом», по окончании его строительства.

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

У участника долевого строительства 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.

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

Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.4. Застройщик - юридическое лицо АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век»», имеющее на праве собственности земельный участок, оговоренный в п. 1.2. настоящего Договора, принявшее решение о реализации программы строительства на нем Дома, определяющее методы финансового обеспечения строительства и осуществляющее координацию работ по её реализации, осуществляющее проектирование и строительство Дома, удовлетворяющее требованиям Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.5. Долящик (участник долевого строительства) – физическое или юридическое лицо, направляющее собственные и (или) кредитные денежные средства на строительство «Дома» в порядке долевого участия.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

2.1. Основанием для заключения настоящего договора являются:

- Право собственности на земельный участок зарегистрировано за Застройщиком Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия 20.11.2017 года, номер регистрации 10:01:0120101:469-10/001/2017-1, кадастровый номер земельного участка 10:01:0120101:469;
- Разрешение на строительство № 10-RU10301000-27-2019 от «10» июня 2019 г., выданное Администрацией Петрозаводского городского округа;
- Проектная декларация, размещенная 11.06.2019 года в сети Интернет на портале <https://наш.дом.рф> и на сайте Застройщика www.vek-kvartira.ru в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации; Проектная декларация включает информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства в объеме, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.
- Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч.2, ст.3,20,21 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №9, выданное 14.06.2019г. Министерством строительства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Республики Карелия;

- Проектная документация ИЦ.1546, разработанная ООО «Инженерный центр «Штрих». Положительное заключение негосударственной экспертизы №10-2-1-3-013555-2019, выданное Межрегиональным центром «Партнер» 04.06.2019 г.
- Иные документы в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2.2. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.3. Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по настоящему договору является Залог в порядке, установленном статьями 13 - 15 Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.3.1. Залогом указанным в настоящем пункте, должно обеспечиваться исполнение следующих обязательств Застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство:

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

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- предоставленный для строительства Объекта земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности согласно п. 2.1. настоящего договора;
- строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

2.3.2. В целях обеспечения защиты прав граждан – участников долевого строительства, Застройщик осуществляет обязательные отчисления (взносы) на счет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в соответствии со ст. 23.2 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.3.3. В случаях и в порядке определенном законодательством застройщик открывает банковский счет в уполномоченном банке (специализированный счет) не позднее срока определенного законом.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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

3.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником – до 10 марта 2022 года.

3.4. По настоящему Договору Дольщик обязуется уплатить установленную Договором цену и принять по окончании строительства Объект долевого строительства в собственность, а Застройщик обязуется:

- в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «Дом»;
- обеспечить технический надзор за строительством «Дома»;
- обеспечить сдачу «Дома» в эксплуатацию не позднее срока, установленного в настоящем Договоре (п.5.1.1.), подтверждением чего будет являться разрешение на ввод «Дома» в эксплуатацию;
- не позднее 10 марта 2022 года передать Дольщику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при условии надлежащего исполнения Дольщиком обязательств по настоящему

Договору для последующего самостоятельного оформления Дольщиком права собственности на Объект долевого строительства.

3.5. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) объекта долевого строительства (Цена договора) на дату заключения настоящего Договора окончательная, изменению не подлежит за исключение случаев, предусмотренных п. 3.9., 3.10. и изменения Приложения №2 настоящего Договора, и составляет _____ (_____) рублей.

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.

3.6. Стоимость Объекта долевого участия включает в себя денежные средства, получаемые Застройщиком от Дольщика на возмещение затрат на строительство Объекта долевого участия и на оплату стоимости услуг Застройщика, возникающих в процессе строительства Объекта долевого участия.

3.7. Цена договора, указанная в пункте 3.5. настоящего Договора, определена из расчета, что Застройщик обеспечивает выполнение в Квартире (Объекте долевого строительства) работы в объеме, изложенном в проектной декларации и Приложении №2 к настоящему Договору.

3.8. При отклонении фактической общей приведенной площади Квартиры, установленной на основании данных технической инвентаризации при вводе жилого дома в эксплуатацию, отличается от общей приведенной площади, указанной в п.1.3. настоящего договора, в пределах 5% (что стороны по обоюдному согласию признают несущественным отклонением), перерасчет цены договора не производится.

3.9. В случае если фактическая общая приведенная площадь Квартиры, установленная на основании данных технической инвентаризации при вводе жилого дома в эксплуатацию, окажется менее той, что указана в п.1.3. (Приложение №1) настоящего Договора, и разница составит более 5% от площади, указанной в п.1.3. (Приложение №1), Застройщик обязуется осуществить возврат внесенных средств за разницу в площадях, превышающую 5%. Возврат денежных средств производится исходя из общей стоимости Объекта долевого строительства, в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента подписания Сторонами соответствующего соглашения.

3.10. Если фактическая общая приведенная площадь Квартиры, установленная на основании данных технической инвентаризации при вводе жилого дома в эксплуатацию, окажется более той, что указана в п.1.3. (Приложение №1) настоящего договора, и разница составит более 5% от площади, указанной в п.1.3. (Приложение №1), Дольщик обязуется осуществить доплату за разницу в площадях, превышающую 5%. Доплата денежных средств производится исходя из общей стоимости Объекта долевого строительства, и должна быть внесена 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.

3.11. Застройщик гарантирует, что указанный в п.1.3. настоящего Договора Объект долевого строительства в споре, под арестом или запрещением не состоит, а также, что ранее в отношении этого Объекта долевого строительства не заключались договоры, следствием которых может являться право требования третьих лиц на Объект долевого строительства.

3.12. В случае смерти Дольщика его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Дольщика имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Дольщика.

3.13. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

3.14. Если Дольщик - юридическое лицо, то в случае правопреемства при реорганизации или ликвидации Дольщика его права и обязанности, основанные на Договоре, переходят к правопреемнику (правопреемникам) в установленном законом порядке в объеме, существующем на момент реорганизации (ликвидации) Дольщика. Правопреемник(и) уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением соответствующих документов.

3.15. Расходы на государственную регистрацию Договора на новых участников долевого строительства несет Дольщик и (или) новые Дольщики.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

4.1. Расчеты по настоящему договору в счет оплаты цены договора (стоимости долевого участия), в соответствии с пунктом 3.5. настоящего Договора, производятся в следующем порядке (по следующему Графику платежей):

График платежей.

№ п/п	Срок	Сумма платежа, руб.
-------	------	---------------------

	(включительно)	
1	До _____ года	_____ (_____) руб.

4.2. Платежи и расчеты Дольщик осуществляет денежными средствами в рублях безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в соответствии с Графиком платежей.

Реквизиты для безналичного перечисления:

АО «Специализированный застройщик «Строительная компания «Век»,
185001, г. Петрозаводск, Первомайский пр., д. 43,
Отделение №8628 ПАО Сбербанк г. Петрозаводск,
р/с 40702810525000000747,
к/с 30101810600000000673, БИК 048602673,
ИНН 1001010821, КПП 100101001

4.2.1. В случае изменения Застройщиком специализированного счета в уполномоченном банке, он уведомляет Дольщика о новых банковских реквизитах специализированного счета путем указания новых реквизитов специализированного счета в проектной декларации, размещенной в сети Интернет на портале <https://наш.дом.пф>. Застройщик может продублировать уведомление Дольщика о новых банковских реквизитах специализированного счета путем направления сообщения по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку; при этом датой уведомления о смене реквизитов является дата отправки письма почтой, а в случае вручения лично под расписку – дата вручения. Письмо (уведомление) считается доставленным в адрес Дольщика, если есть подтверждение его получения, или письмо возвращено почтой в связи отказом адресатом его получения, или в связи с не получением письма адресатом по истечении срока хранения. После уведомления Застройщиком Дольщика о новых банковских реквизитах специализированного счета, платежи, поступившие от Дольщика в счет уплаты цены настоящего Договора, направляются на специализированный расчетный счет указанный в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на портале <https://наш.дом.пф>. Перед осуществлением платежа, Дольщик должен проверить наличие в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на портале <https://наш.дом.пф>, новой информации о реквизитах банковского специализированного счета.

4.3. Первый платеж должен быть оплачен Дольщиком не ранее дня регистрации настоящего договора. Остальные суммы могут быть перечислены Дольщиком ранее сроков, указанных в Графике платежей, но в любом случае считаются уплаченными в соответствии с Графиком платежей.

4.4. Дольщик при расчете должен обеспечить исполнение соответствующего платежа в срок, не позднее соответствующего срока, указанного в Графике платежей, а также использовать актуальные реквизиты банковского счета Застройщика. Дольщик вправе досрочно оплачивать стоимость Объекта долевого строительства.

4.5. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Дольщик 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, в течении 5 (пяти) банковских дней с момента получения Дольщиком указанного требования Застройщика.

4.6. Дольщик обязан лично исполнить обязательство по оплате цены договора, и обеспечить исполнение соответствующего платежа в срок, не позднее соответствующего срока, указанного в Графике платежей настоящего договора. Дольщик вправе досрочно оплачивать стоимость объекта долевого строительства. Перечисления через третьих лиц, за исключением кредитных организаций (банков), не допускаются.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Выполнить все работы по договору в соответствии с проектной документацией, обеспечить проектные, строительные-монтажные и пусконаладочные работы по строительству объекта долевого строительства и получить Разрешение на ввод дома в эксплуатацию. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод «Дома» в эксплуатацию - 10 декабря 2021 г.;

5.1.2. По письменному требованию Дольщика предоставлять информацию о ходе строительства, а также предоставить для ознакомления документы в соответствии с ч.2 ст.21 и ч.2 ст.20 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

5.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, по целевому назначению;

5.1.4. Не позднее 10 марта 2022 года передать Дольщику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи для последующей государственной регистрации права собственности, при

условии исполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору. В случае нарушения данного срока по вине Застройщика, Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством. Передача Объекта долевого строительства в собственность Дольщику осуществляется не ранее чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;

5.1.5. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до передачи его Дольщику по Акту приема-передачи;

5.1.6. 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;

5.1.7. Обеспечить исполнение обязанностей Застройщика, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. В установленном законодательством порядке вносить изменения и дополнения в проектную документацию строящегося дома, связанные с заменой строительных материалов, конструкций, оборудования, изменением объемов работ по устройству наружных сетей и благоустройству и иные изменения, не ухудшающие качество жилья и его долговечность;

5.2.2. Передать Дольщику по Акту приема-передачи объект долевого строительства ранее срока, указанного в п.п. 3.3., 5.1.4 настоящего договора, в случае получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «Дома» раньше предусмотренного договором срока.

5.2.3. Требовать от Дольщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

5.3. Дольщик обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить оплату Цены настоящего договора в размерах и порядке, предусмотренном условиями настоящего Договора;

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

5.3.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

5.3.4. Самостоятельно и за свой счет совершать все необходимые действия, связанные с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства либо при согласии Застройщика наделить представителя Застройщика соответствующими полномочиями для регистрации права собственности. Принятие Застройщиком данных обязательств возможно на дополнительно согласованных условиях с выдачей нотариально удостоверенной доверенности;

5.3.5. До передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи не производить перепланировок, сноса перегородок, установки дверей, решеток, выполнение отделочных и других работ;

5.3.6. С момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи самостоятельно нести расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе, включая содержание придомовой территории, а также нести риск случайной гибели или повреждения имущества;

5.3.7. После подписания Акта приема-передачи выполнять работы на Объекте долевого строительства в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами, градостроительными регламентами, а также иными обязательными требованиями к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства и «Дома», силами исполнителей, имеющих допуск к соответствующим видам работ;

5.3.8. После принятия объекта долевого строительства ознакомиться в полном объеме с инструкцией по технической эксплуатации квартиры в многоквартирном жилом доме, утвержденную Застройщиком и выданную Дольщику, обеспечить соблюдение (не нарушение) указанной инструкции.

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 по настоящему договору.

5.4.3. Обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

5.4.4. Уступить права требований по настоящему Договору (Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора).

В случае неуплаты Дольщиком цены Договора Застройщику уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы на регистрацию несет Дольщик и (или) новый участник долевого строительства.

Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

Дольщик или новый Участник долевого строительства обязуются уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по Договору не позднее 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации соответствующего Договора, с приложением одного экземпляра зарегистрированного Договора уступки.

5.4.5. Воспользоваться иными правами, предусмотренными Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.5. Исполнение обязательств:

5.5.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.5.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Дольщику по передаточному акту несет Застройщик

5.5.3. 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.

5.5.4. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства с соблюдением порядка и условий, определенных частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». При этом со дня составления предусмотренных настоящим пунктом договора одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства обязательства Застройщика считаются исполненными, Объект долевого строительства считается перешедшим к Дольщику, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику.

5.5.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

6.1. «Стороны» несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6.2. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

К существенным нарушениям качества Объекта долевого строительства «Стороны» настоящего Договора отнесли нарушение, при котором Объект долевого строительства построен с отступлениями

от условий настоящего Договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению качества такого объекта и иным недостаткам, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, которые невозможно устранить.

6.3. В случае выявления Дольщиком на момент приема Объекта долевого строительства недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для последующей эксплуатации, Дольщик не позднее срока, указанного в пункте 3.3, с учетом п. 5.3.2 настоящего договора направляет Застройщику письменное уведомление о наличии недостатков Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

6.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (его конструкцию), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, переданный Дольщику по Акту приема-передачи, составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование, использованное при строительстве Объекта, составляет 3 (Три) года. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Под инженерным и технологическим оборудованием «Стороны» относят любые элементы инженерных систем здания, расположенные в пределах Объекта долевого строительства, необходимые для его нормального использования по назначению, в том числе: системы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, канализации. В иных случаях, в том числе гарантия на индивидуальные приборы, запорную фурнитуру, быстроизнашивающиеся элементы и покрытия и т.п. ограничена объемом и сроком действия, определенными фирмами изготовителями.

6.5. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.6. В случае, если заявление Дольщика будет признано обоснованным, стороны составляют акт с указанием выявленных недостатков и разумного срока их устранения.

6.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.8. 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.

6.9. В случае нарушения по вине Застройщика сроков передачи Дольщику Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от цены договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, неустойка уплачивается в двойном размере.

6.10. Необходимость начисления санкций, установленных в п.п. 6.8., 6.9. настоящего Договора, определяются Стороной, имеющей право на начисление санкций, и по ее требованию.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения «Сторонами» взятых на себя сторонами обязательств по настоящему Договору, получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передачи Дольщику по акту приема-передачи Объекта долевого строительства и полного расчета между «Сторонами».

7.3. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения Дольщиком принятых на себя обязательств по настоящему Договору, в том числе, если Дольщиком допущено нарушение сроков внесения оплаты, предусмотренных пунктом 4.1 настоящего Договора, т.е. нарушения сроков внесения уплаты цены Договора путем единовременного внесения платежа более чем на два месяца, или нарушение сроков внесения периодических платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка

внесения платежа в течение более чем два месяца. Возврат денежных средств Дольщика без уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами производится в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ;

7.4. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, оговоренных в ч.1. ст.9 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...». По требованию Дольщика настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке, в случаях, оговоренных в ч.1.1 ст.9 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...».

7.5. В случаях расторжения договора в соответствии с п. 7.3. или 7.4. настоящего договора, денежные средства уплаченные Дольщиком в счет цены договора, а в предусмотренных п. 7.4. настоящего Договора и законом случаях, и неустойка, возвращаются Дольщику в порядке (незапрещенным законом способом) определенном в письменном требовании Дольщика, в срок, не превышающий сроки, установленные 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".

7.6. Если в течение установленного срока Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, указанных в п. 7.5 настоящего Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного Законом срока, обязан зачислить денежные средства, подлежащие возврату в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику. В этом случае (если Дольщик просрочит с обращением за получением денежных средств) нотариальные расходы (если таковые предусмотрены законодательством о нотариате) Дольщик возмещает Застройщику, если последний их понесет.

7.7. В случае изъявления Дольщиком желания расторгнуть настоящий Договор по причинам не указанным в п. 7.4. настоящего Договора, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, путем заключения соответствующего соглашения между Застройщиком и Дольщиком.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), экстремальные температуры, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине «Сторон»; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, препятствующие выполнению «Сторонами» условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, волнения и беспорядки, боевые действия, террористические акты, эпидемии и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля «Сторон», освобождают «Стороны» от ответственности за частичное или полное невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

8.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору одной из «Сторон», «Сторона», для которой они наступили, уведомляет о них противоположную «Сторону» в течение 5 (Пяти) рабочих дней после наступления таких обстоятельств.

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

8.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, «Стороны» имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

9.2. На встроенные и встроенно-пристроенные нежилые помещения, расположенные в «Доме» заключаются отдельные договоры. Указанные помещения к общему имуществу дома не относятся.

9.3. Дольщик проинформирован и дает своё согласие на передачу Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию безвозмездно в муниципальную собственность Администрации Петрозаводского городского округа объектов инженерной (внутриплощадочные и внеплощадочные инженерные сети) и транспортной инфраструктуры микрорайона, не относящихся к общему имуществу дома.

9.4. Подписывая настоящий Договор, Дольщик дает своё согласие Застройщику на обработку, (включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание,

блокирование, удаление, уничтожение) персональных данных, полученных Застройщиком от Дольщика для надлежащего исполнения данного Договора, а также Банку, осуществляющему кредитование Дольщика и/или Застройщика или ведущего специализированный счет Застройщика по объекту строительства.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

10.2. «Стороны» обязуются информировать в письменном виде друг друга об изменении своих данных, адресов, реквизитов и т.д. незамедлительно в течение трех календарных дней.

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

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

10.5. Настоящий договор составлен на 12 (Двенадцати) страницах, включая приложения, в трех экземплярах, по одному для каждой из «Сторон», в том числе один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

10.6. Дольщик подтверждает, что не лишен дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях. Дольщик подтверждает, что при заключении настоящего Договора имел возможность ознакомиться в полном объеме с информацией о проекте строительства и с информацией о застройщике; подтверждает что объект долевого строительства выбран им осознанно, в том числе на основании данных проектной документации, проектной декларации.

Приложения:

Приложение №1 - Планировка Объекта долевого строительства, план расположения Объекта на этаже и на фасаде «Дома»;

Приложение №2 - Ведомость внутренней отделки и инженерного обеспечения Объекта долевого строительства.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик

Дольщик

**АО «Специализированный застройщик
«Строительная компания «Век»,
185001, г. Петрозаводск, Первомайский пр., д. 43,
Отделение №8628 Сбербанка России
г. Петрозаводск, р/с 40702810525000000747
к/с 30101810600000000673, БИК 048602673,
ИНН 1001010821, КПП 100101001**

_____/Воскобойников Е.М.

_____/_____

Лист 1. Планировка Объекта долевого строительства, расположение на этаже.

Застройщик

**АО «Специализированный застройщик
«Строительная компания «Век», 185001, г.
Петрозаводск, Первомайский пр., д. 43,
Отделение №8628 Сбербанка России
г. Петрозаводск, р/с 40702810525000000747
к/с 30101810600000000673, БИК 048602673,
ИНН 1001010821, КПП 100101001**

Дольщик

_____/Воскобойников Е.М.

_____/_____

Лист 2. Расположение на фасаде «Дома».

**Ведомость внутренней отделки и инженерного обеспечения
объекта долевого строительства.**

- Входная дверь – металлическая со звукоизоляцией;
- Оконные и балконные блоки – из профилей ПВХ с заполнением двухкамерными стеклопакетами с энергосбережением, подоконники из ПВХ;
- Полы – полусухие цементно-песчаные стяжки по изоляции;
- Перегородки – из газобетонных блоков толщиной 100 мм;
- Отделка внутренних, наружных стен и перегородок в квартирах – штукатурка гипсовой смесью «МП-75» КНАУФ (тип «улучшенная»), стены и перегородки в ванной комнате и санузле – штукатурка и отделка не выполняется;
- Потолки – железобетонные плиты перекрытий (с монолитными заделками) или монолитная железобетонная плита - отделочные работы не выполняются (проектом предусмотрено устройство натяжных потолков);
- Балконы и лоджии – выполняются в остекленном исполнении в соответствии с проектом:
 - остекление из холодных алюминиевых профилей с заполнением прозрачным и тонированным стеклом с открывающейся створкой, защитным ограждением и фасонными элементами в местах примыкания к стенам, полам и потолкам балкона (остекление лоджий выполняет ограждающие функции и служит защитой от прямого попадания внешних атмосферных воздействий, остекление не предназначено и не обеспечивает полной герметизации балкона (лоджии) и не является термоизолированным),
 - наружные стены здания – фасадная штукатурка по утеплителю с окраской,
 - стены и перегородки – фасадная штукатурка с окраской,
 - потолки – окраска (тип «простая») по бетонной поверхности,
 - полы – полусухая цементно-песчаная стяжка.
- Отопление - двухтрубная лучевая система с распределительным коллектором, радиаторы стальные панельные, трубопроводы от распределительных шкафов до радиаторов прокладываются в конструкции пола, стояки отопления из стальных водогазопроводных труб.
Монтаж стояков, коллекторов и радиаторов выполняется в соответствии с проектом;
- Водоснабжение, водоотведение – монтаж стояков канализации, холодного и горячего водоснабжения в соответствии с проектом, установка счетчиков холодной/горячей воды, установка заглушки на канализацию - внутриквартирная разводка сетей (от счетчиков и заглушек) не выполняется, сантехнические приборы и оборудование не устанавливаются;
- Электромонтажные работы - комплекс работ по монтажу сетей электроснабжения и электроосвещения (эл. проводка, розетки, выключатели, светильники в санузлах и ванных комнатах, счетчик в этажном щите), в соответствии с проектом, за исключением монтажа осветительных приборов (в комнатах, коридорах), и электрооборудования (электрических плит, электрических полотенецсушителей);
- Вентиляция (естественная) - установка приточных клапанов инфильтрации воздуха (КИВ) в наружных стенах или приточных устройств в окнах, в соответствии с проектом. Установка накладных бытовых вентиляторов в соответствии с проектом (для верхних этажей)
Установка вентиляционных решеток на вытяжные отверстия вентканалов не выполняется.
- Сети связи – установка приемной трубки домофона у входной двери. Точки подключения к сетям телевидения, телефонизации, интернет и проводного вещания расположены в этажных щитах.

При наличии расхождений данной ведомости с проектом считать верными данные, приведенные в проекте.

В стоимость объекта долевого строительства не входят «чистовые» отделочные работы, чистовое покрытие пола, а также внутриквартирные двери.

Работы на Объекте долевого строительства, не предусмотренные Приложением 2 к Договору, производятся Дольщиком за свой счет, самостоятельно после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства от Застройщика Дольщику, либо силами Застройщика на этапе строительства по дополнительному соглашению к Договору.

Застройщик

Дольщик

**АО «Специализированный застройщик
Строительная компания «Век»,**
185001, г. Петрозаводск, Первомайский пр., д. 43,
Отделение №8628 Сбербанк России
г. Петрозаводск, р/с **40702810525000000747**
к/с 30101810600000000673, БИК 048602673,
ИНН 1001010821, КПП 100101001

_____/Воскобойников Е.М.

_____/_____

