

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве № 1

г. Архангельск

«21» апреля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ИнвестКапитал», ИНН 2901304022, КПП 290101001, ОГРН 1202900007617 от 25.12.2020г., адрес: 163000, г. Архангельск, Набережная Северной Двины, д.71, корп.1, помещение 3Н, именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице генерального директора Буракова Виктора Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, д.р. _____, паспорт № _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу : _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 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» в редакции и с изменениями, действующими на дату подписания настоящего Договора (далее по тексту — Федеральный закон) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

Объект недвижимости (Дом) – среднеэтажный жилой дом, строительство которого организует Застройщик по адресу: Архангельская область, город Архангельск, Ломоносовский территориальный округ, ул. Серафимовича.

Указанный адрес является строительным адресом Дома. По завершении строительства Дому будет присвоен постоянный адрес. Проектируемый многоквартирный жилой дом представляет собой объем 8-ми надземных этажей г-образной формы в плане с габаритными размерами надземной части в осях 30,4*21,30 м. и подземной одноэтажной части. Общая площадь здания – 4 113,67 кв.м. Общая площадь квартир – 3093,64 кв.м.

Материал наружных стен – лицевой кирпич утолщенный пустотелый, внутренний слой - керамический камень пористый, материал перекрытий - сборные железобетонные с монолитными участками. Внутренние стены – из камня керамического поризованного. Фундаменты свайные с монолитным железобетонным ростверком. Конструктивная схема здания – смешанная с элементами поперечно-стеновой и продольно-стеновой конструктивных систем. Класс энергоэффективности – Высокий. Требования по сейсмостойкости к данному Дому в силу его расположения не предъявлялось.

Объект долевого строительства определяется в соответствии с проектной документацией:

- *жилое помещение – евро трехкомнатная квартира за номером _____, расположенная на _____ этаже. Проектная общая приведенная площадь квартиры предварительно составляет _____ кв.м., в том числе площадь лоджии с учетом понижающего коэффициента _____.*

Указанный номер квартиры является предварительным номером, присвоенным квартире на период строительства Дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Дома квартире будет присвоен постоянный номер.

Проектная общая площадь Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Общая площадь Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

План Объекта долевого строительства прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

2.2. Застройщик обладает земельным участком на праве аренды по Договору субаренды земельного участка от «12» февраля 2021 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу за № 29:22:050502:1657-29/188/2021-16, дата регистрации 03.03.2021 г., на основании Договора № 4/232 (л) аренды земельного участка, находящегося в собственности муниципального образования «Город Архангельск», зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу за № 29:22:050502:1690-29/188/2019-14 дата регистрации 16.12.2019 г. Кадастровый номер земельного участка 29:22:050502:1690. Площадь земельного участка 0,1541 га.

2.3. Разрешение на строительство выдано Администрацией муниципального образования «Город Архангельск» от 16.10.2020 г. № RU29301000-211-2020 объекта капитального строительства «Среднеэтажный жилой дом по ул.Серафимовича в г.Архангельске на участке с кадастровым номером 29:22:050502:1690» по адресу: Архангельская область, г. Архангельск, Ломоносовский территориальный округ, на пересечении ул. Серафимовича и проспекта Советских Космонавтов.

2.4. Проектная декларация опубликована на сайте в сети Интернет: на сайте наш.дом.рф «12» апреля 2021 года. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом строительства, о чем свидетельствует его подпись в конце настоящего договора.

2.5. Застройщик обязуется ввести дом в эксплуатацию во втором квартале 2023 года и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до «30» октября 2023 года. Застройщик имеет право на досрочную сдачу Дома в эксплуатацию.

3. Цена настоящего Договора, порядок и сроки ее уплаты

3.1. Цена настоящего Договора — размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходовемых на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

Цена составляет _____ (_____ тысяч) рублей 00 копеек, исходя из стоимости одного квадратного метра _____ (_____) рублей 00 копеек.

Цена настоящего Договора является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

3.2. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств (Депонируемая сумма) на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от гр. _____, являющегося владельцем счета эскроу, в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Депонент: _____

Бенефициар: **ООО «Специализированный Застройщик «ИнвестКапитал»**,

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Место нахождения: Российская Федерация, г.Москва,

Адрес: Российская Федерация, 117997, г.Москва, ул.Вавилова, д.19

e-mail: escrow_sberbank@sberbank.ru

телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

срок условного депонирования: до 30.06.2023

Участник долевого строительства обязан осуществлять все платежи по настоящему Договору только путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном Банке после государственной регистрации настоящего Договора, но до ввода Объекта в эксплуатацию. Осуществление Участником долевого строительства платежей иным способом, в том числе до государственной регистрации настоящего Договора, не допускается.

3.3. *Депонируемая сумма вносится Депонентом в срок не позднее 01.05.2022 года.*

3.4. В случае неполной уплаты платежа по указанному графику денежные средства зачисляются в следующей очередности:

- пени по настоящему Договору,

- основная сумма взноса.

Цена настоящего Договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.5 В случае увеличения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв.м., Цена Объекта долевого строительства подлежит увеличению на сумму, составляющую разницу между Ценой Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего Договора и ценой, рассчитанной исходя из Общей приведенной площади Объекта долевого строительства за вычетом из этой разницы стоимости 1 (одного) кв.м. Данную сумму денежных средств Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику в течение 10 (Десять) дней после получения письменного уведомления Застройщика о данных обмерах Объекта долевого строительства, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, но не позднее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.6. В случае уменьшения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один)

кв.м Цена Объекта долевого строительства подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между Ценой Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего Договора и ценой, рассчитанной исходя из Общей приведенной площади Объекта долевого строительства за вычетом из этой разницы стоимости 1 (один) кв.м. Данная сумма денежных средств выплачивается Участнику долевого строительства в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты подписания Передаточного акта и предоставления реквизитов счета Участником долевого строительства.

3.7. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, в размере определенном в п. 3.1. настоящего Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на Счет эскроу.

3.8. В Цену Договора не включены следующие расходы:

- нотариальный тариф, при соответствующей необходимости;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию настоящего Договора;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к настоящему Договору или соглашений о расторжении настоящего Договора;
- оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта, экспликации, а также документов, необходимых для оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства;
- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4. Обязанности Застройщика

4.1. Организует строительство Дома самостоятельно или с привлечением других организаций, предпринимателей и физических лиц, заключает договоры с подрядными организациями на выполнение строительно-монтажных и других работ, связанных со строительством Дома и осуществляет другие функции Застройщика.

4.2. К работам и затратам на строительство Дома относятся:

4.2.1. строительство (создание) Дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание):

- подготовка площадки для строительства (в том числе расходы по выносу инженерных сетей из пятна застройки, своду зеленых насаждений, сносу сооружений и домов и т.п.);

- услуги по сопровождению строительства (в том числе авторский надзор, технический надзор, техническая инвентаризация, аренда лесов и складов, услуги по составлению документации по строительству, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; арендная плата; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов, консультационные и юридические услуги, комиссионное вознаграждение, услуги гостиницы, услуги механизмов и т.п.),

- коммунальные платежи (в том числе водоснабжение, электроэнергия, теплоэнергия, услуги по размещению ТБО и т.п.),

- материалы, оборудование и их доставка (в том числе стоимость материалов и оборудования, транспортные услуги и провозная плата, услуги по доведению материалов и оборудования до возможности их использования, приобретение поддонов, аренда складов для хранения материалов и оборудования и т.п.),

- благоустройство территории (в том числе асфальтово-бетонные работы, услуги по строительству детских площадок, устройство озеленения, устройство фасадов и т.п.),

- строительно-монтажные работы (в том числе кровельные работы, монтаж оборудования, внешних и внутренних инженерных сетей и систем, пуско-наладочные работы, монтаж лифта, нарезка металла, общестроительные работы, отделочные работы, установка дверных/оконных/балконных блоков, проектирование и монтаж навесных вентилируемых фасадов и витражей, устройство лестниц, программирование электросчетчиков, установленных в электрощитовой Дома, изготовление дверей и ключей, работы по объекту разные, санитарно-биологические исследования и т.п.),

- реклама-информация (в том числе информационные сообщения в средствах массовой информации, информационные щиты и т.п.),

- посреднические услуги для привлечения участников долевого строительства,

- возврат средств по договорам займа, полученных и использованных Застройщиком для строительства (создания) Дома, включая проценты за пользование указанными средствами;

- возврат средств, полученных в порядке проектного финансирования строительства Объекта, включая расходы по уплате процентов за пользование кредитом, иные расходы, связанные с получением кредита, использованием кредитной линии и возвратом кредита.

4.2.2. возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Дома;

4.2.3. возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной

документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным:

4.2.4. предпроектные и проектные услуги (в том числе дозиметрические измерения, выдача техусловий, проектные услуги, консультационные услуги, динамические испытания, санитарно-микробиологические исследования, экспертизы, дизайнерские услуги, инженерно-геологические и топографические изыскания и т.п.);

4.2.5. строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей, проектной документацией;

4.2.6. возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения.

4.3. По окончании строительства и сдачи Дома в эксплуатацию в порядке, предусмотренном настоящим Договором, передает Участнику долевого строительства в собственность Объект долевого строительства по акту приема-передачи, а также передает документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

4.4. *Объект долевого строительства передается Участнику с выполнением следующих работ:*

- *Установка входной двери в квартиру;*
- *Устройство перегородок санузлов;*
- *Установка межкомнатных перегородок;*
- *Установка оконных и балконных дверных блоков из поливинилхлоридных или алюминиевых профилей со стеклопакетами, остекление лоджии или балкона согласно проекта;*
- *Монтаж системы отопления, установка радиаторов;*
- *Монтаж стояков систем горячего и холодного водоснабжения до узла учета с его установкой, без внутриквартирной разводки, с установкой счетчиков воды;*
- *Монтаж стояков системы канализации без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов и сантехфаянса (в санузлах, кухнях);*
- *Подводка силовой электрической сети до этажного щитка со счетчиками квартирного учета электроэнергии, с вводом сети в квартиру, с установкой квартирного щита с электроавтоматами. Без внутриквартирной электропроводки, без установочного оборудования (розетки, выключатели, светильники). Без устройства электрозвонков в квартирах;*
- *Устройство естественной вытяжной канальной вентиляции в санузлах и кухнях*
- *Устройство выравнивающего подстилающего слоя полов из цементно-песчаного раствора.*
-

Застройщик не выполняет следующие работы и не устанавливает следующее оборудование:

- *Установку откосов оконных проемов, подоконников;*
- *Установку внутриквартирных дверей;*
- *Затирку потолков, гидроизоляцию сан.узлов;*
- *Чистовую отделку квартир;*
- *Внутриквартирную разводку слаботочных систем: телеантенн, телефонных линий, радио линий;*
- *Внутриквартирную разводку систем водоснабжения и канализации;*
- *Установку санитарно-технического оборудования (унитазов, ванн, раковин);*
- *Внутриквартирную разводку и установку электроприборов;*
- *Установку электрозвонка входной двери.*

4.5. По письменному заявлению Участника долевого строительства в Объекте долевого строительства могут быть выполнены дополнительные работы, не предусмотренные настоящим Договором, а также Участник долевого строительства имеет право отказаться от выполнения части строительных работ, предусмотренных настоящим Договором. В этом случае Сторонами подписывается дополнительное соглашение.

Оплата дополнительных строительных работ производится Участником долевого строительства сверх цены, определенной настоящим Договором.

4.8. В случае несоблюдения Участником долевого строительства сроков оплаты, предусмотренных разделом 3 настоящего договора, Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств, предусмотренных настоящим договором и (или) действующим законодательством, перед Застройщиком.

5. Обязанности Участника долевого строительства

5.1. Производит оплату цены настоящего Договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора передает в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

5.3. По окончании строительства и сдачи Дома в эксплуатацию в порядке, предусмотренном настоящим Договором, принимает от Застройщика в собственность Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости. Отсутствие государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты вышеуказанных затрат.

5.4. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переоборудование в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Перепланировка/переоборудование Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства строго в установленном действующим законодательством порядке.

5.5. В случае передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства для чистовой отделки до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства возмещает Застройщику расходы по электрической энергии, тепловой энергии и воде, использованные при выполнении указанных работ. До подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства имеет право производить перепланировку/переоборудование Объекта долевого строительства только с письменного согласия Застройщика.

5.6. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства. Наследник или наследники вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство, уведомляя Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство.

5.7. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

6. Передача Объекта долевого строительства. Гарантии качества

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

6.3. Застройщик имеет право досрочно исполнить свою обязанность по строительству Объекта недвижимости и обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

6.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства.

6.5. Не позднее чем за месяц до наступления предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче путем направления

ему соответствующего сообщения, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший указанное в настоящем пункте сообщение Застройщика обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня его получения.

6.6. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона, и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона. Срок устранения недостатков не может превышать 40 (сорок) рабочих дней.

6.7. Порядок передачи Объекта долевого строительства при уклонении Участника долевого строительства от его принятия и связанные с этим последствия регулируются положениями части 6 статьи 8 Федерального закона.

6.8. Гарантийный срок, в течение которого Участник долевого строительства имеет право предъявлять требования по качеству Объекта долевого строительства, равен 5 (пяти) годам, со дня сдачи Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, указанных в Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или третьими лицами.

Стороны пришли к соглашению, что в случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и/или технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в течение 40 (Сорока) рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного требования. В случае, если Застройщик не устранит недостатки в вышеуказанный срок, Участник долевого строительства будет вправе воспользоваться правами, предусмотренными положениями подпунктов 2, 3 части 2 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ в редакции, действующей на дату подписания настоящего Договора.

6.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

6.10. Дата составления акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства считается также и датой возникновения обязательства Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг, несению расходов на содержание Объекта долевого строительства.

7. Срок действия настоящего Договора. Досрочное расторжение

7.1. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в полном объеме.

7.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого Объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

7.4. Основания расторжения настоящего Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке установлены частью 1.1 статьи 9 Федерального закона.

7.5. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 7.3 и 7.4 настоящего Договора, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные

средства, уплаченные им в счет цены настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные ч.2 ст.9 Федерального закона.

7.6. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты цены настоящего Договора, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, установленном ст.9 Федерального закона. При этом Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора, в течение тридцати рабочих дней со дня его расторжения и предоставления реквизитов счета Участником долевого строительства.

7.7. Настоящий Договор может быть изменен либо расторгнут по взаимному согласию Сторон, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленным настоящим Договором срока внесения платежа в счет цены настоящего Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, а также проценты за пользование рассрочкой платежа по данному платежу со дня, следующего за днем срока платежа, до момента фактической оплаты просроченного платежа за каждый день просрочки в размере 13% (тринадцать процентов) годовых на остаток задолженности.

8.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.4. В целях соблюдения норм ФЗ № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на Счет эскроу денежных средств в любом размере, до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

8.6. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.7. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали указанные обстоятельства или последствия, вызванные такими обстоятельствами.

9. Уступка прав требования по настоящему Договору

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования (части прав требования) по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора в полном объеме, а также пеней и процентов с обязательным письменным уведомлением Застройщика. В случае неполной уплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора возможно заключение Договора уступки Участником долевого строительства прав требования (части прав требования) и перевода долга по настоящему Договору иному лицу с письменного согласия Застройщика.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования (части прав требования) по настоящему Договору иному лицу подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по государственной регистрации оплачивает Участник долевого строительства.

10. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства

10.1. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Если в результате правовой экспертизы представленных документов,

Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

11. Иные условия

11.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

11.2. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных Застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участника об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использование персональных данных Участником долевого строительства предоставляется сроком на 1 (один) год с момента прекращения действия настоящего Договора.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, сведения о семейном положении.

Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

11.3. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

11.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Сторон, один для предъявления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

11.5. Приложением к настоящему Договору является план Объекта долевого строительства.

12. Реквизиты и подписи сторон

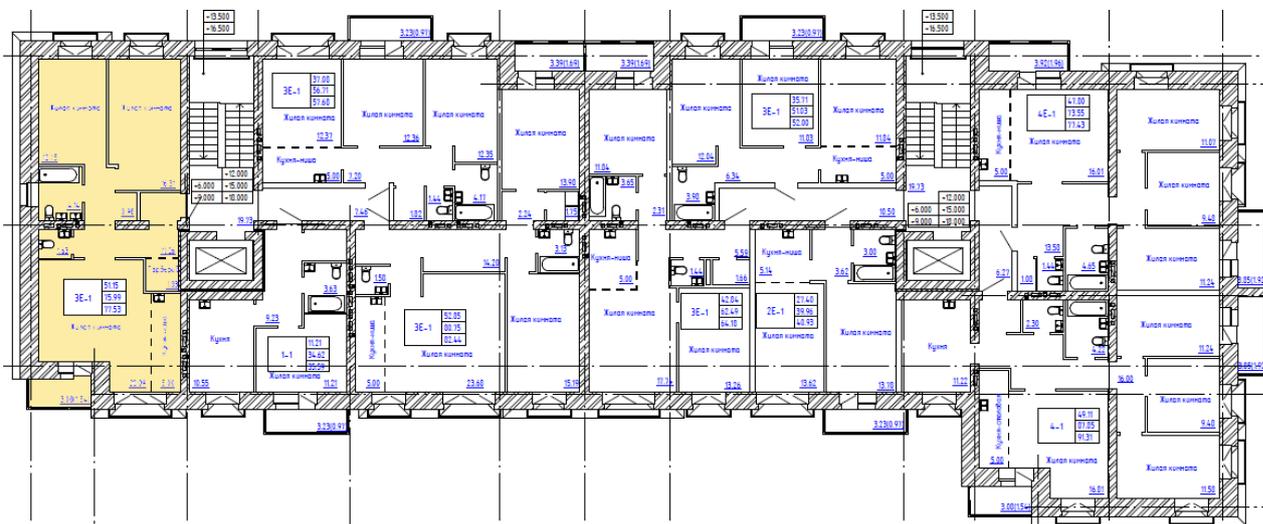
ЗАСТРОЙЩИК:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный Застройщик
«ИнвестКапитал», ИНН 2901304022, КПП
290101001, ОГРН 1202900007617 от 25.12.2020г., адрес:
163000, г.Архангельск,
Расч.счет 40702810704000004868
Архангельское отделение №8637 ПАО Сбербанк
г.Архангельск
БИК 041117601
Кор.счет 30101810100000000601
Генеральный директор
_____ В.М.Бураков**

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА :

Гражданин РФ

План Объекта долевого строительства: ___ этаж



- жилое помещение – евро трехкомнатная квартира за номером ____, расположенная на _____ этаже. Проектная общая приведенная площадь квартиры предварительно составляет _____ кв.м., в том числе площадь лоджии с учетом понижающего коэффициента _____.

Указанный номер квартиры является предварительным номером, присвоенным квартире на период строительства Дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Дома квартире будет присвоен постоянный номер.

Проектная общая площадь Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный Застройщик
«ИнвестКапитал»
Генеральный директор

_____ В.М.Бураков

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Гражданин РФ

_____ / _____ /

