

ДОГОВОР

« » 2020 г.

Производственный кооператив «Специализированный застройщик «Феникс», именуемый в дальнейшем «Застройщик», в лице Заместителя председателя кооператива Гусева Владислава Николаевича, действующего на основании Доверенности 35АА 1493805 от 30.01.2020 г., удостоверенной нотариусом по нотариальному округу город Вологда и Вологодский район Вологодской области Секретаревой Ириной Тихоновной, зарегистрировано в реестре за №35/32-н/35-2020-1-398, и

_____, _____ г.р, паспорт _____ выдан _____
_____, зарегистрирован по адресу: Вологодская область,
_____, именуем _____ в дальнейшем «Участник долевого
строительства», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется построить (создать) в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, 5-этажный 20-квартирный жилой дом по ул. Можайского в городе Вологда (далее по тексту «Многоквартирный дом», «Объект»), строительным объемом 10183,94 куб.м., общей площадью здания 3246,67 кв.м., общей приведенной площадью квартир 1749,31 кв.м., на земельном участке площадью 1882,0 кв.м. с К№ 35:24:0501006:15 по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, г. Вологда, ул. Можайского, который принадлежит ПК «Специализированный застройщик «Феникс» на праве собственности на основании договора купли-продажи № 1072 от 29.01.2019 г., о чем 26.02.2019 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущества сделана запись № 35:24:0501006:15-35/001/2019-1 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Передаваемый Участнику долевого строительства Застройщиком объект долевого строительства в данном доме, согласно проектной документации: _____ квартира № __, общей приведенной проектной площадью __, __ кв.м, в т.ч. **балкон/лоджия площадью __, __ кв.м.** с применением коэффициента **0,3/0,5** (**Общая площадь квартиры __ + __ + __ кв.м.**), расположенная на __ этаже жилого дома ул. Можайского в г. Вологде, согласно приложению к договору. (Далее - «Объект долевого строительства», «Квартира»)

1.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

1.4. Застройщик обязан построить (создать) Объект недвижимости, ввести его в эксплуатацию **не позднее 26 ноября 2021 года** и Застройщик обязан **передать Участнику долевого строительства в собственность** в течение 60 рабочих дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома по акту приема-передачи полностью оплаченный им Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего Договора.

1.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на инженерные сети составляет 3 (три) года. Гарантийный срок на оборудование устанавливается заводом производителем.

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

1.7. Застройщик осуществляет строительство на основании разрешения на строительство № 35-35327000-33-2020 (взамен № 35-35327000-26-2020 от 28.05.2020 г.) от 25 июня 2020 выдано Департаментом градостроительства Администрации города Вологды. Срок действия разрешения до 26 ноября 2021 года.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) объекта – _____ рублей и на оплату услуг Застройщика - _____ рублей. Суммы экономии денежных средств, предназначенных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, полученной Застройщиком по окончании строительства Объекта, остаются в распоряжении Застройщика.

2.2. Цена Договора составляет _____ рублей. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей.

2.3. Цена за один квадратный метр общей площади подлежит/не подлежит увеличению (индексации) по согласованию сторон.

2.4. В случае, если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства после обмера уполномоченной организацией или лицом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимости будет отличаться от общей приведенной проектной площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более, чем на один квадратный метр, то стороны производят соответствующие расчеты по возврату или доплате суммы, рассчитанной исходя из цены одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, установленной на момент заключения настоящего Договора, но не более 5 (пяти) процентов от общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора.

2.5. Оплата цены договора производится в срок до _____ года, но не ранее дня государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

2.6. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

Бенефициар: Производственный кооператив «Специализированный застройщик «Феникс».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ____ копеек.

Срок условного депонирования: _____.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

3.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

3.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

3.1.4. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

3.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.1.7. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Своевременно внести платеж по настоящему Договору.

3.2.2. В случае увеличения общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства более, чем на один квадратный метр по сравнению с общей приведенной проектной площадью, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства внести на расчетный счет Застройщика, указанные в настоящем Договоре, денежные средства исходя из цены одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, установленной на момент заключения настоящего Договора, но не более 5 (пяти) процентов от общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора.

3.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 10 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

3.2.4. Произвести государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области своими силами и за свой счет в течение 30 дней с момента подписания акта приема-передачи.

3.2.5. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно уведомить об этом Застройщика.

3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более, чем на три месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в судебном порядке.

4.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. В случаях, когда стороной по договору является гражданин, неустойка исчисляется в двойном размере.

4.4. Застройщик осуществляет размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона 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".

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

- Стены наружные толщиной 680 мм запроектированы в виде облегченной кирпичной кладки с уширенным швом 50 мм из плитного пенополистирола. Облицовка - керамический утолщенный лицевой пустотелый кирпич заводской окраски.

- Межэтажные перекрытия - сборный из железобетонных плит.

- Класс энергоэффективности – высокий (В).

- Класс сейсмостойкости – 5 баллов.

5.2. Квартира передается Участнику долевого строительства с частичной внутренней отделкой, которая включает в себя следующие виды работ:

стены – улучшенная штукатурка,

полы – цементно-песчаная стяжка,

потолки - заделка и перетирка рустов без перетирки потолков,

электротехнические работы: электропроводка, установка розеток и выключателей, без установки электрических плит,

работы по теплоснабжению с установкой радиаторов,

монтаж систем водоснабжения и канализации,

установка сантехнического оборудования,

установка металлических входных дверей без установки внутриквартирных (межкомнатных) дверей

окна – двойной стеклопакет с пластиковыми переплетами из ПВХ профиля, подоконник ПВХ. остекление балкона (лоджии).

5.3. Все иные виды работ, связанные с внутренней отделкой и обустройством Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выполняет за свой счет, после подписания акта приема-передачи на Объект долевого строительства.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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 в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Застройщик обязан передать участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 60 рабочих дней.

6.4. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома, в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

6.5. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

7. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. 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) прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

3) существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в том числе существенного изменения Объекта долевого строительства, в том числе изменения общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более, чем на пять процентов от указанной площади, после обмера уполномоченной организацией или лицом, осуществляющим техническую инвентаризацию объектов недвижимости;

4) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

5) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или наличии иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

6) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

7) в иных предусмотренных Законом случаях.

7.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств более, чем на два месяца;

2) в иных предусмотренных законом случаях.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. В случае, если соглашение (договор) об уступке прав требований по договору заключается в форме электронного документа, к нему применяются правила, установленные частями 3 и 3.1 статьи 4 Федерального закона 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».

8.3. Новый участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику один экземпляр договора уступки права требования в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации такого Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что

надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажор) Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу 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, а также их действия или бездействие должностных лиц при отсутствии вины Застройщика, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.3. При этом срок выполнения обязательств изменяется соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (Десяти) дней со дня прекращения таких обстоятельств известить другую сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

9.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

10.3. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности РФ.

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

10.5. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области. Участник долевого строительства несет расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора самостоятельно.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации. Государственная регистрация права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ней права общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

11.2. В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном жилом доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик передает Многоквартирный жилой дом на управление управляющей организации.

Участник долевого строительства настоящим Договором письменно выражает согласие на выбор способа управления Многоквартирным жилым домом - управление управляющей организацией с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

11.3. После передачи Многоквартирного дома на управление управляющей организации и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства и общего имущества собственников помещений Многоквартирного жилого дома на основании действующих расценок, подписывает с управляющей организацией соглашение о содержании и

ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории пропорционально занимаемой площади Многоквартирного дома.

11.4. Застройщик гарантирует, что до подписания настоящего Договора Объект долевого строительства никому не продана, не подарена, в споре или под арестом (запрещением) не состоит.

11.5. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта долевого строительства, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из сторон.

11.6. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, а именно на совершение действий, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

Цель обработки персональных данных – заключение договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома между Участником долевого строительства и Застройщиком – ПК «Специализированный застройщик «Феникс».

Настоящее согласие Участник долевого строительства дает на период до его отзыва.

(подпись)

11.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – у Застройщика, второй – у Участника долевого строительства, третий – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ПК «Специализированный застройщик «Феникс»

Юридический адрес: 160025, Вологодская область, г. Вологда, ул. Прядильщиков, д. 9, офис 1.

р.сч. 40702810612000018095 в Вологодском отд. № 8638 ПАО Сбербанк

кор.сч. 30101810900000000644, БИК 041909644, ИНН 3507002579, КПП 352501001,

ОГРН 1023500596679, ОКОНХ 61110, ОКПО 34243576

приемная (8172) 73-62-39; бухгалтерия (8172) 73-23-02; факс (8172) 74-16-02;

e-mail: fenix-vologda@mail.ru;

сайт: www.fenix-vologda.ru

Участник долевого строительства: _____

13. ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: Зам. председателя ПК «Специализированный застройщик «Феникс»

_____ В.Н. Гусев

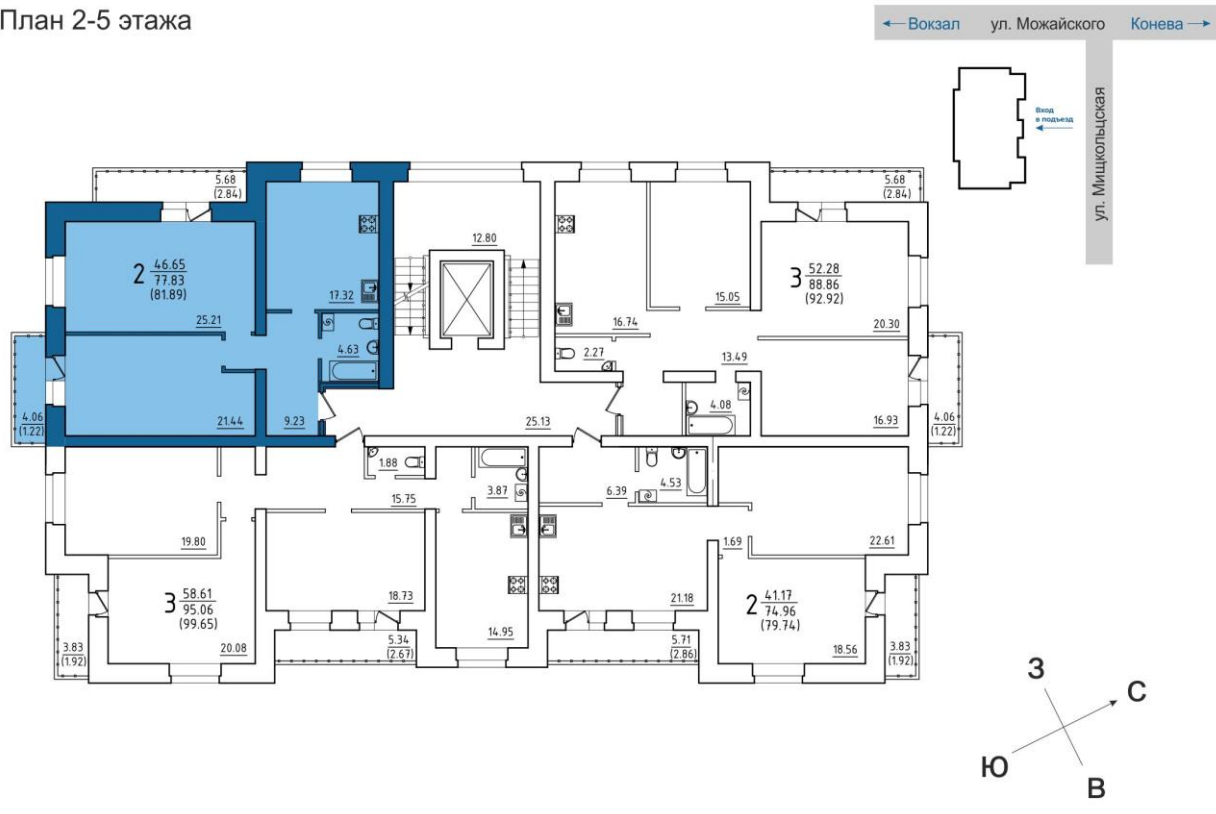
Участник долевого строительства: _____



5-этажный 20-квартирный
жилом дом по ул. Можайского

тел.: (8172) 703-701
www.fenix-vologda.ru

План 2-5 этажа



Застройщик: Зам. председателя ПК «Специализированный застройщик «Феникс»

В.Н. Гусев

Участник долевого строительства: