

"Жилой многоквартирный дом по ул. Даниловского г. Хабаровска", расположен по адресу:  
Российская Федерация, Хабаровский край, городской округ "Город Хабаровск", город  
Хабаровск, улица Стрельникова, дом 16/1

г. Хабаровск

\_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Холдинг "Строительная Компания "Эверест"**, именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице генерального директора Сальникова Антона Юрьевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

**гр. ....**

**именуемые** в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:**

«Застройщик» (далее - Застройщик) – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Холдинг "Строительная Компания "Эверест" (адрес: г. Хабаровск, ул. Кулибина 1, офис 406, зарегистрирован 17.11.2017г. Межрайонной инспекцией ФНС № 6 по Хабаровскому краю, ОГРН 1172724030555, ИНН 2722102742) который осуществляет строительство объекта "Жилой многоквартирный дом по ул. Даниловского г. Хабаровска", по адресу: расположен примерно в 270 м от ориентира по направлению на северо-запад; почтовый адрес ориентира: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Профессора Даниловского М.П., д. 21, почтовый адрес: город Хабаровск, улица Стрельникова, дом 16/1, на принадлежащем ему на праве аренды земельном участке.

«Участник долевого строительства» (далее – Дольщик) -----

----- **участвующие** по настоящему договору в строительстве "Жилого многоквартирного дома по ул. Даниловского г. Хабаровска", путем уплаты цены договора на строительство **двухкомнатной квартиры**.

«Объект застройки» - утвержденное градостроительным планом земельного участка образование расположенное по адресу: примерно в 270 м от ориентира по направлению на северо-запад; почтовый адрес ориентира: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Профессора Даниловского М.П., д. 21, кадастровый номер земельного участка 27:23:0011108:231

«Объект строительства» (далее – Объект) – **двухкомнатная квартира, предварительный номер ----- , на втором этаже, вторая на лестничной клетке слева направо**, объекта "Жилой многоквартирный дом по ул. Даниловского г. Хабаровска", по адресу: **город Хабаровск, улица Стрельникова, дом 16/1**

«Придомовой участок» - земельный участок площадью 4360,10 кв.м., примыкающий к многоквартирному дому, с непосредственным выходом на него и имеющий одинаковый с домом почтовый адрес.

**ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ**

1. Разрешение на строительство №27-23-64-2020 выдано 03 августа 2020г. Администрацией города Хабаровска, в лице департамента архитектуры, строительства и землепользования. Срок действия разрешения на строительство – до 03 августа 2023г.

2. Устав ООО Специализированный Застройщик "Холдинг "Строительная Компания "Эверест", утверждённый протоколом собрания учредителей (Протокол №1 от 13.11.2017 г.) (запись в ЕГРЮЛ от 17.11.2017 г. за ГРН 1172724030555 ИФНС России по Железнодорожному району г. Хабаровска).

3. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения ООО Специализированный Застройщик "Холдинг "Строительная Компания "Эверест" от 17.11.2017 г. в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №6 по Хабаровскому краю с присвоением ИНН/КПП 2722102742/272101001.

4. Протокол о результатах аукциона от 22 ноября 2019 г. №13 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 27:23:0011108:231 для строительства объекта среднеэтажной жилой застройки.

\_\_\_\_\_ Застройщик

1

\_\_\_\_\_ Дольщик

5. Договор аренды №132 от 20 декабря 2019 года земельного участка, находящегося в собственности городского округа "Город Хабаровск" Департамента муниципальной собственности Администрации г. Хабаровска, предоставленного по результатам аукциона для размещения объекта капитального строительства сроком на четыре года шесть месяцев, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 15 января 2020г. номер регистрации 27-23-0011108:231-27/020/2020-5.

6. Соглашение от 06.10.2020г. об изменении условий договора аренды земельного участка №132 от 20.12.2019г. зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 22 октября 2020г. номер регистрации 27-23-0011108:231-27/020/2020-6

7. Постановление Администрации города Хабаровска №3012 от 22.09.2020 г. «О присвоении адреса объектам адресации (зданию – объекту капитального строительства «Жилой многоквартирный дом по ул. Даниловского г. Хабаровска», помещениям земельному участку) в г. Хабаровске. Адрес: Российская Федерация, Хабаровский край, городской округ "Город Хабаровск", город Хабаровск, улица Стрельникова, дом 16/1.

8. Заключение №40/20 (ЗОС/037/27-000309) Комитета государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края от 24.11.2020 г. «О соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1. и 2 ст.3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»»

9. Территория для строительства расположена примерно в 270 м от ориентира по направлению на северо-запад; почтовый адрес ориентира: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Профессора Даниловского М.П., д. 21, кадастровый номер 27:23:0011108:231, площадью 4360,10 кв.м.

10. Проектная декларация Застройщика размещена в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования (сети «Интернет»), на сайте [www.ckeverest.ru](http://www.ckeverest.ru) и [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф) от 23.11.2020 г.

Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора не обременены правами третьих лиц, включая продажу, залог, иные права и ограничения, а также не являются предметом судебного спора/под запретом (арестом) не состоят.

Дольщики полностью ознакомлены с проектной декларацией и получили сведения о застройщике и о проекте строительства в полном объеме.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**1.1.** По настоящему Договору одна сторона (Застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить "Жилой многоквартирный дом по ул. Даниловского г. Хабаровска" расположенного примерно в 270 м от ориентира по направлению на северо-запад; почтовый адрес ориентира: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Профессора Даниловского М.П., д. 21, почтовый адрес: город Хабаровск, улица Стрельникова, дом 16/1, путем строительства **двухкомнатной квартиры** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства **передать его в равных долях участникам** долевого строительства в собственность (Дольщику(ам)), а другая сторона (Дольщик(и)) обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект строительства.

**1.2.** Объектом строительства является **двухкомнатная квартира предварительный номер ---- на втором этаже, вторая на лестничной клетке слева направо**, расположенного по адресу: город Хабаровск, улица Стрельникова, дом 16/1 в границах придомового участка площадью 4360,10 кв.м. Объект строительства отмечен на поэтажном плане в Приложении № 2 к настоящему договору.

Общая площадь Объекта строительства, согласно Плану, составляет **51,15 кв.м., жилая площадь – 24,30 кв.м.** Характеристики Объекта строительства (квартиры) определены Приложением №1 настоящего Договора.

Площадь Объекта строительства определяется как сумма всех его комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в такой квартире.

**1.3.** Объект строительства должен быть построен по согласованному сторонами Плану до **30 апреля 2022 года**, с необходимым объемом работ, указанным в Приложении №1 к настоящему договору.

Адрес Объекта строительства, указанный в п. 1.1 настоящего Договора. Адрес: Российская Федерация, Хабаровский край, городской округ "Город Хабаровск", **город Хабаровск, улица Стрельникова, дом 16/1.**

**1.4.** Общая площадь Объекта строительства согласно Плану составляет **51,15 кв.м.** Площадь Объекта строительства определяется как сумма всех его комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком доме, включая балконы.

**Общая площадь Объекта: 51,15 кв.м., включая: 1 жилая комната – 11,75 кв.м., 1 прихожая -6,27 кв.м., 1 кухня – 14,03 кв.м., 1 санузел – 4,98 кв.м., 1 жилая комната – 12,55 кв.м., 1 балкон – 5,25 кв.м. (квадратура балкона рассчитана с учетом коэффициента 0,3 от площади балкона, включенная в общую площадь квартиры и составляет 1,57 кв.м. без остекления).**

Общая площадь объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади всех помещений объекта долевого строительства, включая площадь балкона с понижающим коэффициентом, установленными федеральным органом исполнительной власти.

**1.5.** Начало строительства Объекта – **20 августа 2020 года.**

**1.6.** Срок передачи Объекта строительства Дольщикам определяется сторонами до **30 апреля 2022 года.**

Изменение срока передачи Застройщиком Объекта строительства Дольщику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Указанный срок, подлежит изменению по соглашению Сторон в случае несвоевременной оплаты цены договора Дольщиком и(или) внесения Дольщиком изменений в объём работ по строительству объекта. Срок строительства Объекта увеличивается на количество дней с неблагоприятными для строительства погодными условиями.

**1.7.** Срок завершения объекта строительства "Жилой многоквартирный дом по ул. Даниловского г. Хабаровска" расположенного примерно в 270 м от ориентира по направлению на северо-запад; почтовый адрес ориентира: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Профессора Даниловского М.П., д. 21 осуществляется до 03 августа 2023 года.

**1.8.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Гарантийный срок Объекта строительства исчисляется со дня подписания Дольщиком(ами) первого по многоквартирному дому акт приёма-передачи квартиры или иному документу о передаче.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. На момент заключения настоящего Договора Цена Договора составляет -----  
-----**рублей 00 коп.**

2.2. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (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 Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

\_\_\_\_\_ Застройщик

\_\_\_\_\_ Дольщик

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя Депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета ООО Центр Недвижимости Сбербанка, открытого в ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

2.2.1. 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

Депонент: -----.

Бенефициар: **ООО Специализированный Застройщик "Холдинг "Строительная Компания"Эверест"**.

Депонируемая сумма: -----) рублей **00** коп. из них:

- -----;  
- -----.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке и сроки предусмотренные законодательством Российской Федерации после регистрации настоящего Договора но не позднее 31 декабря 2022 года.

Срок условного депонирования денежных средств: до «31» декабря 2022г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации **2 квартал 2022 года**).

Основания перечисления застройщику депонированной суммы: - **разрешение на ввод в эксплуатацию 1 (первой) очереди Объекта строительства;**

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора № от: (при наличии задолженности по кредиту Бенефициара)

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): **ООО Специализированный Застройщик «Холдинг «Строительная Компания» Эверест» ОГРН: 1172724030555; ИНН: 2722102742; КПП: 272101001; Р/сч. 40702810170000028998 в Дальневосточном банке ПАО "Сбербанк" К/сч.30101810600000000608; БИК040813608**

2.2.2. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере -----) рубль --- копеек – оплачивается после государственной регистрации настоящего Договора до ----.

За счет средств Государственного сертификата на материнский -----  
----- Управлением пенсионного фонда Российской Федерации (государственное учреждение) в г. Хабаровске и Хабаровском районе Хабаровского края сумму в размере ----- рублей **00** копеек, - оплачивается в срок предусмотренном законодательством РФ после государственной регистрации настоящего Договора.

За счет средств выплаты на основании ----- рубль **60** копеек - оплачивается в срок предусмотренном законодательством РФ после государственной регистрации настоящего Договора, путем зачисления на счет эскроу № 40702810170000028998 открытого в Дальневосточном отделении ПАО Сбербанк г. Хабаровск

\_\_\_\_\_ Застройщик

\_\_\_\_\_ Дольщик

*На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.*

*Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.*

*На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.*

**Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка. Застройщик обязуется информировать Банк и КГКУ "Центром социальной поддержки населения по Нанайскому району" о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.**

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

2.2.3. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.3. Общая Цена Договора может изменяться в случаях, предусмотренных пунктами 2.6. настоящего Договора.

2.4. В случае невыполнения в срок, либо ненадлежащего выполнения Участником обязательства, указанного в п. 2.2 Договора (здесь и далее по тексту – пункт 2.2. предусматривается с учетом подпунктов), Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор с Участником в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.5. Расходы на первоначальную инвентаризацию Объекта долевого строительства (оформление технического плана на Объект, Жилой дом) несёт Застройщик.

2.6. Если фактическая Общая приведенная площадь объекта долевого строительства, будет меньше или больше Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, то стороны производят перерасчет Цены Договора пропорционально изменению Общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров, проводимых органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда, после окончания строительства Жилого дома. Застройщик уведомляет Участника о необходимости подписания документа об окончании взаиморасчетов - Акта о взаиморасчетах, оформляемого Застройщиком на основании

технического плана.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства уменьшится, - Застройщик вправе получить в счет уплаты цены Договора часть депонируемой суммы, соответствующую фактической Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в Акте о взаиморасчетах.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства увеличится, - Участник, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика обязан: подписать Акт о взаиморасчетах и произвести дополнительное перечисление на специальный счет эскроу денежных средств (за всю площадь, отличную от Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора).

2.7. С момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, права требования, принадлежащие Участнику по Договору участия в долевом строительстве, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита».

2.8. Внесение цены договора, подлежащего передаче Дольщиком Застройщику в соответствии с настоящим договором, осуществляется в соответствии с графиком оплаты (Приложение № 3 к настоящему договору). Датой внесения Дольщиком денежных средств в счет оплаты цены договора является дата фактического поступления денежных средств на счет или в кассу Застройщика. Исполнение обязательств по договору считать с момента фактической оплаты.

2.9. Окончательный размер Цены договора производится Сторонами после получения данных управлением технической инвентаризации с учетом суммы площадей всех частей Объекта включая его комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в такой квартире без учета отделочных работ (штукатурки, ГВЛ и прочих видов отделки). Данное правило применяется в случае, если отличие фактической величины площади объекта долевого строительства составило более чем 5 (пять) процентов, от площади объекта долевого строительства, указанной в п.1.2.,1.4 настоящего договора. Размер средств, подлежащий доплате, либо возврату определяется стоимостью квадратного метра на день заключения настоящего договора. Данное правило не применяется в случае подписания сторонами передаточного акта Объекта.

2.10. Если площадь объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Дольщику, по результатам обмеров превысит значение площади, указанной в настоящем договоре, более чем на 5 (пять) процентов, Дольщик обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 30 (тридцати) дней с момента получения уведомления от Застройщика.

2.11. Если площадь объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Дольщику, по результатам обмеров окажется менее той (на 5 (пять) процентов), что указана в п.1.2.,1.4 настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Дольщику на основании его письменного заявления, излишне уплаченные средства в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком такого заявления и соответствующих экспликаций на объект долевого строительства.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязан:

\_\_\_\_\_ Застройщик

6

\_\_\_\_\_ Дольщик

3.1.1. Обеспечить выполнение с привлечением лицензированной организации (Подрядчика) строительно-монтажных работ в соответствии с Планом и необходимым объемом работ (Приложение № 1).

3.1.2. Осуществлять контроль самостоятельно и (или) с привлечением лицензированной организации (технического заказчика) за производством Подрядной организацией строительных работ, технический надзор за их выполнением.

3.1.3. Осуществлять комплектование строительными материалами и оборудованием, как самостоятельно, так и через привлекаемые организации.

3.1.4. Согласовать с органами государственного надзора и с Подрядчиком порядок ведения работ на объекте и обеспечить соблюдение его на строительной площадке.

3.1.5. Передать Дольщику по настоящему договору Объект строительства после внесения Дольщиком всей цены договора, выполнения работ и подписания передаточного акта Объекта строительства или иного документа.

3.1.6. Передать разрешение на ввод Объекта строительства в эксплуатацию или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, для государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект строительства.

3.1.7. Обеспечить подключение Объекта строительства к сетям инженерной инфраструктуры.

3.2. Дольщик обязан:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме вносить цену договора в порядке, размере и сроки, установленные настоящим договором и приложением к нему.

3.2.2. Принять от Застройщика Объект строительства, по передаточному акту или иному документу в течение 14 дней с момента уведомления о сдаче Объекта в эксплуатацию.

3.2.3. Дольщик вправе уступить свои права по настоящему договору. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему 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 и только с письменного согласия Застройщика.

3.2.4. Дольщик обязуется после подписания с Застройщиком передаточного акта Объекта строительства или иного документа и до момента оформления права собственности на Объект не производить перепланировку Объекта строительства, не нарушать целостность и прочность несущих и ограждающих конструкций Объекта, а также межэтажных перекрытий, не производить ненадлежащий ремонт своими силами или с привлечением третьих лиц.

Ненадлежащий ремонт – это любой ремонт (работы), произведенные силами Дольщика или с привлечением третьих лиц без надлежащего согласия Застройщика, в результате которого требуется внесение изменений в технический паспорт объекта и(или) в проект.

3.2.5. Дольщик обязан, после подписания с Застройщиком передаточного акта Объекта строительства или иного документа нести затраты на обслуживание мест общего пользования, а также за фактически потребленные коммунальные услуги (электроэнергию, водоснабжение, водоотведение, отопление, вывоз ТБО, техническое обслуживание и т.д.).

3.2.6. На установку любого навесного оборудования на фасад здания, кондиционер, наружные антенны и пр., необходимо получить письменное разрешение от Застройщика и схему расположения. В случае несогласованного монтажа оборудования на фасад жилого дома (Объекта строительства) Застройщик оставляет за собой право обязать Дольщика(ов) (Собственника(ов)) произвести демонтаж.

3.2.7. При необходимости, остекление балконов Дольщик осуществляет за свой счет, своими силами или с привлечением сторонних организаций. Для остекления необходимо получить письменное разрешение от Застройщика с указанием характеристик основных конструкций и цветовой гаммы фасада балкона. В случае несогласованного монтажа оборудования на фасад жилого дома (Объекта строительства) Застройщик оставляет за собой право обязать Дольщика(ов) (Собственника(ов)) произвести демонтаж.

#### 4. ОТНОШЕНИЯ СТОРОН ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА.

4.1. Дольщик самостоятельно или путем назначения своего представителя, совместно с Застройщиком и Подрядчиком производит совещания по согласованию возникающих вопросов при строительстве Объекта.

4.2. До подписания настоящего Договора Дольщик ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Объекту, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Застройщика и в ЕИСЖС (а в случае, если Застройщик размещает документы также и на своем сайте – на сайте Застройщика). Участнику понятно содержание данных документов. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

4.3. Застройщик совместно с Подрядчиком организуют производство работ на Объекте по своим планам и графикам.

#### 5. ПРИЕМ РЕЗУЛЬТАТА СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА

5.1. После выполнения Застройщиком объема работ и(или) его этапа, Застройщик сообщает (вызывает) Дольщику для сдачи-приемки объема работ и(или) его этапа.

5.2. Сдача-приемка Объекта строительства происходит в течение 14 дней после получения Дольщиком сообщения о вводе Объекта в эксплуатацию.

5.3. Сдача Объекта строительства, объема работ и(или) его этапа Застройщиком и приемка его Дольщиком оформляются передаточным актом, подписанным обеими сторонами в течение 14 дней после письменного уведомления Дольщика, об окончании строительства согласно действующего договора. Если в течение указанного срока акт приёма передачи не был подписан Дольщиком без письменных претензий, выставленных Застройщику, то акт считается подписанным в одностороннем порядке и Объект автоматически передаётся Дольщику с самостоятельной оплатой средств по его дальнейшему содержанию.

5.4. Передаточный акт должен включать в себя следующие пункты:

- дату, место составления акта и ссылку на настоящий договор;
- указание недоделок или отсутствие таковых;
- фамилии и подписи уполномоченных представителей сторон.

5.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта строительства, объема работ и(или) его этапа переходит на Дольщика после подписания Сторонами передаточного Акта или иного документа.

5.6. Оформление всех необходимых документов и регистрацию права собственности на Объект строительства, Дольщик осуществляет, за свой счет, в соответствии с действующим законодательством. Мероприятия по регистрации права собственности Дольщика на Объект строительства могут быть проведены Застройщиком с оплатой данной услуги по отдельному письменному соглашению сторон.

5.7. По окончании строительства и подписания Сторонами акта приема передачи неиспользованные строительные материалы (излишки) вывозятся Застройщиком с Объекта в полном объеме для дальнейшего использования Застройщиком по своему усмотрению.

#### 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

6.2. За нарушение сроков оплаты, установленных настоящим договором и приложением №3, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При поступлении денежных средств, в первую очередь погашаются обязательства по выплате пени, а оставшиеся средства направляются в счет платежа по договору.



6.3. Застройщик не несет ответственность за сохранение построенного Объекта, а также его возможного уничтожения, порчи, изменения или причинения ущерба другим участникам долевого строительства после подписания с Дольщиком передаточного акта, а также в период передачи Объекта строительства Дольщику для внутренней отделки.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, переустройства и перепланировки Объекта, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо в следствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или с привлечением им третьих лиц.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

К обстоятельствам непреодолимой силы 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, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; изменение действующего законодательства РФ, влияющего на исполнение обязательств по настоящему договору; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

6.6. Уплата штрафных санкций и пени не освобождает виновную сторону от надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

6.7. При устройстве облицовочного кирпича после выпадения осадков (в результате повышенной влажности) возможно выступление различных пигментов на фасаде (высолы, потемнения, осветление и т.д.), за что Застройщик ответственности не несет.

6.8. При устройстве оборудования (бойлер, радиаторы отопления, трубы, краны, задвижки, шланги и прочее), изделий (окна, двери и прочее) и строительных материалов используемых при строительстве (кирпич, раствор, бетон, электрокабель и прочее), приобретенных у поставщиков, гарантийные обязательства на них несёт производитель в соответствии с определенными для них сроками.

## 7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Стороны вправе изменить и расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором.

7.2. По требованию Дольщика, настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта строительства в предусмотренный договором срок;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта строительства.

7.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях:

- финансовой несостоятельности Дольщика, или систематической задержки им внесения цены договора, или задержки его внесения в течение более чем три месяца;
- уменьшения цены договора, указанной в п.2.2. настоящего договора более чем на 10 (десять) процентов в связи с внесенными Дольщиком изменениями в объем работ.

7.4. В случае расторжения Договора по инициативе Дольщика(ов), денежные средства, уплаченные им(и) в счёт договора участия в долевом строительстве, подлежат возврату

Дольщику(ам) после заключения договора долевого участия на Объект строительства, указанный в п.1.2 настоящего Договора с новым участником долевого строительства.

7.5. В случае одностороннего отказа от исполнения настоящего договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.6. Все изменения к настоящему договору, составляются Сторонами в письменном виде в количестве равных заключенному настоящему договору и подписываются уполномоченными на то лицами. Все устные договоренности по настоящему договору юридической силы не имеют.

7.7. Стороны ознакомлены с Договором в полном объеме, и согласны со всеми его условиями и положениями.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и государственной регистрации в управлении Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю и действует до подписания Сторонами передаточного акта и соглашения об исполнении настоящего договора.

8.2. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены договора и подписания передаточного акта или иного документа.

8.3. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, рассматриваются сторонами путем переговоров.

9.2. В случае не достижения взаимопонимания по спорным вопросам, стороны вправе обратиться в суд по месту нахождения Застройщика.

9.3. Стороны обязаны сохранять конфиденциальность информации, полученной в ходе исполнения настоящего договора, за исключением той информации, которая подлежит передаче(раскрытию) перед третьими лицами в силу требований действующего законодательства.

## 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и иных реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до получения уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

10.2. Стороны признают юридическую силу за документами, направляемыми по соответствующим адресам электронной почты и считают такие документы подписанными аналогом собственноручной подписи отправленных со следующих адресов **электронной почты: Дольщики - ----- ; Застройщик - ckeverest@ya.ru.**

10.3. Договор составлен в трех экземплярах – по одному экземпляру для Застройщика, для Дольщика и в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

- Необходимый объем работ – Приложение № 1.
- План Объекта строительства — Приложение № 2.
- График оплаты – Приложение № 3.

**Застройщик:**

**ООО Специализированный Застройщик  
«Холдинг «Строительная Компания»  
Эверест»**

680013, г. Хабаровск, ул. Кулибина, 1,  
офис 406

ОГРН: 1172724030555

ИНН: 2722102742

КПП: 272101001

Р/сч. 40702810170000028998

в Дальневосточном банке ПАО "Сбербанк"

К/сч.30101810600000000608; БИК 040813608

E-mail: ckeverest@yandex.ru

Тел: 8 (4212) 62-77-66

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ /Сальников А.Ю./

---

**Дольщик:**

## НЕОБХОДИМЫЙ ОБЪЕМ РАБОТ

Характеристика Объекта строительства:

Объект строительства – **двухкомнатная** квартира.

Общая площадь квартиры – **51,15 кв.м.**

Жилая площадь квартиры – **24,30 кв.м.**

**Блок-секция 1 - этап 1 (первый).**

Этаж – **2 (второй).**

Предварительный номер квартиры – \_\_\_\_.

Высота этажа – 2,6 м.

Количество комнат – **2 (две) шт.**

Прихожая – **6,27 кв.м.**

Кухня – **14,03 кв.м.**

Санузел совмещённый площадью – **4,98 кв.м.**

Площадь балкона – 5,25 кв.м. (с применением коэффициента 0,3 от площади балкона, включенная в общую площадь квартиры и составляет **1,57 кв.м.** без остекления).

**Проектом предусмотрены следующие основные материалы и технические параметры объекта, включённые в цену договора:**

- фундамент – ж/б сваи и ж/б ростверк;
- материал несущих стен – кирпич красный;
- перекрытия этажей – ж/б плиты;
- перегородки – нет;
- кровля – плоская, покрытие рулонное;
- отделка фасада – облицовочный красный и жёлтый кирпич;
- входная дверь – стальная с замком (простая, не утепленная);
- межкомнатные двери – без дверей;
- окна – пластиковые ПВХ, 5-х камерный профиль, только открывающиеся, без микро-прветривания и без москитных сеток, без отделки откосов и подоконника;
- внутренняя отделка стен – без штукатурки, без шпатлёвки, без обоев;
- пол – без стяжки;
- потолок – без шпатлёвки, без покраски.

**Внутренние инженерные сети, предусмотренные Проектом, входящие в цену договора.**

- Отопление – батареи;
- Горячее водоснабжение – (не централизованная сеть) без разводки по квартире, без электрического водонагревателя;
- Водопровод - ввод в объект с установкой счетчика до вентиля, без разводки по квартире, без сантехники;
- Канализация - ввод в объект, без разводки по квартире, без унитаза;
- Электроснабжение – ввод в объект с установкой счетчика, без разводки по квартире;
- Вентиляция – устройство вентиляционных каналов согласно проекта;
- Мусоропровод - общий вне дома.

**Застройщик:**

**Дольщик:**

Генеральный директор  
ООО Специализированный Застройщик  
"Холдинг "Строительная Компания"Эверест"

\_\_\_\_\_/Сальников А.Ю./

\_\_\_\_\_ /

### ГРАФИК ОПЛАТЫ

Цена договора: ----- рублей **00** копеек при общей  
площади **51,15 кв.м.** оплачивается в следующем порядке:

Срок оплаты	Сумма
до ----- г. (После регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю)	-----рублей <b>00</b> копеек
<b>ИТОГО:</b>	----- рублей <b>00</b> копеек

**Застройщик:**

**Дольщик:**

Генеральный директор  
ООО Специализированный Застройщик  
"Холдинг "Строительная Компания"Эверест"

\_\_\_\_\_/Сальников А.Ю./

\_\_\_\_\_ /