

**Договор №Ф/ \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве**

город Вологда

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Арсенал»** в лице директора Кебикова Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

гражданин (ка) РФ \_\_\_\_\_, именуемый (ая), в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По данному договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство объекта – «**Многоэтажный жилой дом в квартале улиц Карла Маркса - Фрязиновская в гор. Вологде. 2 очередь строительства**», расположенного на земельном участке с кадастровым номером **35:24:0305021:5505**, общей площадью 3557,0 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование «Город Вологда», город Вологда, улица Фрязиновская, в дальнейшем именуемого - «**Дом**», проектная декларация № 35-000455 размещена на сайте наш.дом.рф. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязуется передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

Основные характеристики Дома: вид – многоквартирный, назначение – жилой, количество квартир - 80 шт., количество этажей -11, этажность – 10-этажей, общая площадь 6412,3 кв.м., площадь квартир в Доме 4483,0 кв.м., материал наружных стен – камень пористый и кирпич керамический рядовой утолщенный пустотелый с облицовкой керамическим утолщенным лицевым пустотелым кирпичом, материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные многопустотные панели, класс энергоэффективности – «В» (высокий), класс сейсмостойкости - 5 баллов.

1.2. Объектом долевого строительства является жилое помещение \_\_\_ комнатная квартира № \_\_\_ на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже Дома, далее именуемая «**Квартира**».

- общая проектная площадь Квартиры \_\_\_ кв.м, в т.ч. площадь лоджии \_\_\_ кв.м. (с учетом понижающего коэффициента 0,5).
- общая площадь Квартиры \_\_\_ кв.м., в том числе:
  - жилая площадь (площадь комнат): \_\_\_ - кв.м.,
  - площадь кухни: \_\_\_ кв.м.,
  - площадь коридора: \_\_\_ кв.м.,
  - площадь совмещенного санузла: \_\_\_ кв.м. (площадь ванной комнаты – \_\_\_ кв. м., площадь санузла \_\_\_ кв.м.).

Проектный план Квартиры и месторасположение на этаже содержатся в **Приложении №1** к настоящему Договору.

Потребительские качества Квартиры (техническое состояние, в котором Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства) содержатся в **Приложение №2** к настоящему Договору).

Общая проектная площадь Квартиры является расчетной, фактическая площадь Квартиры может измениться, что устанавливается при проведении технической инвентаризации Дома после завершения строительства. Стороны устанавливают, что расхождение между проектной и фактической площадью Квартиры (с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5) в большую или меньшую сторону в пределах 5% не является существенным изменением площади Квартиры.

1.3. Участник долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно приобретает долю в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

В общее имущество Дома входят помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений (кладовых в подвале Дома), предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, крыльца, тамбуры, этажные коридоры с лифтовым холлом, межэтажные лестничные площадки, лестницы, техподполье, электрощитовая, тепловой пункт, водомерный узел, насосная, комната уборочного инвентаря, шахта лифта, земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства наружные инженерные сети до границ балансового разграничения.

Доля Участника долевого строительства в общем имуществе Дома пропорциональна площади Квартиры.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек. Цена договора пересмотру в сторону увеличения или уменьшения не подлежит, кроме платежей, предусмотренных п.2.3, 2.4. настоящего договора.

2.1.1. Цена договора, указанная в п. 2.1 договора, рассчитывается исходя из стоимости строительства одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры, которая составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек.

2.1.2 В случае, если по окончании строительства Дома оставшиеся в распоряжении Застройщика денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, превышают затраты Застройщика на строительство Дома и оплату услуг Застройщика, указанные денежные средства Участнику долевого строительства не возвращаются и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

2.2. **Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора 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, далее – ПАО Сбербанк или «Эскроу агент».

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Арсенал»**

**Депонируемая сумма:** составляет

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек;

**Срок перечисления денежных средств в счет уплаты цены договора Участником долевого строительства - 5 (пять) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;**

**Срок условного депонирования денежных средств:** до 30.12.2023 года, но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода Дома в эксплуатацию;

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: предоставление Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

**Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма:** 40702810612000003330 в Вологодское отделение № 8638 ПАО Сбербанк г.Вологда, к/с 30101810900000000644, БИК 041909644.

2.3. Характеристики Дома (площадь жилых и нежилых помещений) и Квартиры будут скорректированы на основании обмеров, осуществляемых уполномоченной организацией, по выбору Застройщика. В случае если общая фактическая площадь Квартиры (с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом) после обмера будет отличаться от общей проектной площади, указанной в пункте 1.2. настоящего договора, Стороны осуществляют соответствующие расчеты по возврату или доплате суммы, рассчитанной исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 2.1.1. настоящего договора.

2.4. Участник долевого строительства возмещает Застройщику дополнительные затраты, не входящие в смету строительства, а именно: затраты по присоединению Дома к инженерным сетям и приемке Дома эксплуатирующими организациями, по технической инвентаризации Дома и пр. в размере **1% (одного процента) от цены договора.**

2.5. Расходы, указанные в п. 2.3 и 2.4 настоящего договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику до момента подписания акта приема-передачи путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в реквизитах договора.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

3.1.1. Уступка прав и обязанностей по настоящему договору допускается с момента его государственной регистрации и до момента подписания сторонами акта приема-передачи. Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему договору допускается после оплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.1.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, обязан осуществить действия по принятию

Квартиры в течение **7 (семи) рабочих дней** со дня получения указанного сообщения.

При обнаружении при принятии Квартиры отступлений от условий договора, требований проектной документации, технических и градостроительных регламентов, приведших к ухудшению качества Квартиры, или иных недостатков, делающих Квартиру непригодной к использованию по назначению, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить о них Застройщику.

Участник долевого строительства, принявший Квартиру без осмотра, либо не сообщивший Застройщику о недостатках Квартиры в письменном виде, лишается права ссылаться на недостатки Квартиры, которые могли быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки).

3.1.3. Участник долевого строительства обязан оплачивать коммунальные услуги за Квартиру и расходы по содержанию Дома с момента подписания акта приема-передачи.

3.1.4. Участник долевого строительства обязан соблюдать требования технических и градостроительных регламентов, обязательных правил и инструкции Застройщика по эксплуатации Квартиры.

3.1.5. Участник долевого строительства выражает свое согласие на:

- внесение Застройщиком изменений в проект Дома в части увеличения или уменьшения площади застройки, площади жилого дома, строительного объема, количества и площади квартир, нежилых помещений, помещений общего назначения, за исключением существенного изменения проектной документации в части размера Квартиры;

- передачу в залог и/или последующий залог Дома и/или помещений в нем (за исключением Квартиры), имущественных прав Застройщика на возводимый Дом и/или помещения в нем, на распоряжение Застройщиком земельным участком, включая передачу в залог, в том числе банку, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Дома.

3.1.6. В процессе строительства Дома возможны изменения параметров (технико-экономических показателей). Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к возникновению оснований для расторжения настоящего Договора со стороны Участника долевого строительства, а также не приводят к изменению цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором. Участник долевого строительства не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в проектную документацию Дома и/или Квартиры, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность, на целевое назначение, не привели к изменению общей площади Квартиры более, чем на пять процентов в сторону уменьшения либо увеличения.

3.1.7. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию о ДOME, Квартире и условиях эксплуатации, а также информацию о проекте строительства, проектной документации.

3.1.8. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении постоянного места регистрации, фамилии, имени, документа удостоверяющего личность, телефона или другой информации, имеющей существенное для дальнейших договорных отношений значение. В противном случае, Застройщик считает себя исполнившим обязательства по уведомлению Участника долевого строительства на реквизиты, указанные при подписании настоящего договора.

### 3.2. Права и обязанности Застройщика:

3.2.1. Застройщик обязуется использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в счет возмещения затрат на строительство, по целевому назначению – на строительство Дома.

3.2.2. По окончании строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности Квартиры к передаче. Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по передаточному акту.

3.2.3. Если Участник долевого строительства в соответствии с п. 3.1.2. настоящего договора не приступил к приемке Квартиры и не сообщил Застройщику о недостатках Квартиры, либо уведомление о завершении строительства Дома возвращено Застройщику с отметкой об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня окончания срока для принятия Квартиры, установленного п. 5.1. настоящего договора, составить односторонний акт о передаче Квартиры.

3.2.4. Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства при наличии задолженности Участника долевого строительства перед Застройщиком. При этом срок передачи Квартиры, установленный п. 5.1. настоящего договора, продлевается до дня погашения задолженности Участником долевого строительства, а Застройщик освобождается в данный период от штрафных санкций за несвоевременную передачу Квартиры Участнику долевого строительства.

## **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

4.2. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

4.3. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, стороны будут разрешать путем переговоров с обязательным предъявлением письменных претензий. Стороны устанавливают срок для ответа на претензию в течение 30 дней. При не достижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

4.4. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с его условиями договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч.8 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.5. Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Участник долевого строительства. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Участник долевого строительства возмещает их Застройщику не позднее 7 (семи) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего требования. При этом Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.

## 5. СРОКИ И ГАРАНТИИ

5.1. Застройщик обязуется передать Квартиру Участнику долевого строительства не позднее 2 (двух) месяцев с момента получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. **Ввод Дома в эксплуатацию - II квартал 2023 года.**

Застройщик вправе исполнить обязательства по вводу Дома в эксплуатацию и передаче Квартиры Участнику долевого строительства досрочно. При приемке Дома в эксплуатацию допускается переносить сроки выполнения работ по озеленению и благоустройству придомовой территории, устройству покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм на ближайший благоприятный (летний) период, следующий за моментом ввода Дома в эксплуатацию.

5.2. Застройщик устанавливает гарантийный срок для объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) лет со дня передачи Квартиры, за исключением гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, который составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта на объект долевого строительства в Доме.

Гарантийный срок на специфические и специально оговариваемые элементы, в том числе: сантехническое оборудование (унитазы, мойки, краны); столярные конструкции (входные двери); электрооборудование (электропроводка, электрокоробки, выключатели, розетки); запорную фурнитуру и отделочные материалы, устанавливается Застройщиком (при условии их правильной эксплуатации) на срок, установленный заводами-изготовителями и указанный в соответствующих гарантийных паспортах.

5.3. При обнаружении в период гарантийного срока отступлений от условий договора, требований проектной документации, технических и градостроительных регламентов, приведших к ухудшению качества Квартиры, или иных недостатков, делающих Квартиру непригодной к использованию по назначению, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить о них Застройщику и вправе потребовать только безвозмездного устранения данных недостатков в разумный срок.

Застройщик обязан устранить выявленные Участником долевого строительства недостатки в течение 30 дней. В случае отказа Застройщика от устранения недостатков, либо не устранения недостатков в указанный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки Квартиры, возникшие вследствие нормального износа, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, правил и инструкции Застройщика по эксплуатации Квартиры, перепланировки или ненадлежащего ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.2. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации, действует до полного исполнения всех предусмотренных им обязательств, составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### ЗАСТРОЙЩИК

**ООО СЗ «Арсенал»**

ИНН 3525255501 КПП 352501001

ОГРН 1113525002535

Юридический адрес: 160001, г. Вологда, улица Кирова,  
дом 6 помещение 3А

Р/с 40702810612000003330 в Вологодском отделении

№ 8638 ПАО Сбербанк г. Вологда

БИК 041909644 кор/счет 30101810900000000644

**Директор**

\_\_\_\_\_/А.Н. Кебиков/

### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Ф.И.О.** \_\_\_\_\_

Дата рождения: \_\_\_\_\_

Паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику, а также любым третьим лицам, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, на обработку, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, с использованием и без использования средств автоматизации своих персональных данных, указанных выше, в целях заключения и исполнения настоящего договора, создания базы данных участников долевого строительства, передачи данных в страховые организации, управляющие организации, государственные и муниципальные органы власти и учреждения. Согласие дано свободно, сознательно, своей волей и в своем интересе, без ограничения срока действия, с возможностью отзыва по письменному заявлению.*

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_

к Договору № Ф/\_\_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ КАЧЕСТВА КВАРТИРЫ**

Пол	Полусухая стяжка из цементно-песчаного раствора
Стены	Кирпичные: цементно – песчаная штукатурка
Перегородки	Силикатные блоки: без покрытия, без затирки швов
Потолок	Многopустотные железобетонные плиты, затирка швов цементно-песчаным раствором
Оконные блоки, балконные блоки	2-х камерный ПВХ стеклопакет, чистовая отделка откосов и установка подоконной доски из ПВХ.
Лоджия или балкон	Кирпичное ограждение, остекление ПВХ профиль с заполнением листовым стеклом толщиной 4 мм.
Двери	Входные деревянные, межкомнатные не устанавливаются
Сантехоборудование	Унитаз-компакт, ванна стальная эмалированная, умывальник керамический, мойка стальная эмалированная на кухне, смесители на кухне и в ванной, полотенцесушитель хромированный из нержавеющей стали
Отопление	Централизованное отопление, периметральная система отопления (разводка в полу), радиаторы отопления биметаллические, секционные с терморегулятором, индивидуальный счетчик учета тепла
Электроснабжение	Электрическая разводка с установкой розеток, выключателей, электросчетчика, розетка для подключения электроплиты, без установки электроплиты
Водоснабжение и водоотведение	Горячая, холодная вода с установкой индивидуальных приборов учета потребления горячей и холодной воды, водопровод - полипропиленовые трубы, канализация - трубы ПВХ.
Сети связи	Широкополосный доступ: телевидение, интернет, телефон, кабельное телевидение до поэтажного электрического щитка, автономные пожарные извещатели в комнатах и коридоре.

**ЗАСТРОЙЩИК**

Директор ООО СЗ «Арсенал»

\_\_\_\_\_/А.Н. Кебиков/

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_