

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №

г. Киров

_____ 20__ г.

ООО Специализированный застройщик «СК ДомИнвест», являющееся Застройщиком по строительству Объекта, в лице директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

_____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, заключили настоящий договор, в дальнейшем Договор, о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. **Застройщик** – ООО Специализированный застройщик «СК ДомИнвест» - юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Участник долевого строительства** — лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.3. **Объект долевого строительства** — жилое помещение и доля в общем имуществе в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Объектом долевого строительства является _____ **комнатная квартира № ____ (строительный номер), общей (приведенной) площадью _____ кв.м**, расположенная на _____ этаже в строящемся доме по адресу: **г.Киров, ул.Хлыновская, д.28 (__ этап строительства)**.

1.4. Право Застройщика на строительство (создание) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме и доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- право собственности на земельный участок площадью **5261 кв.м.** с кадастровым номером **43:40:000441:2375**, возникшее на основании перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 43:40:000441:1508, 43:40:000441:1, 43:40:000441:31 911 ЮЛ-29/20-ИП25.03.2020. Документы основания: договор купли-продажи от 07.09.2015г., договор купли-продажи от 28.11.2015г., договор купли-продажи от 08.08.2019г. В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.07.2020г. сделана запись государственной регистрации права собственности на земельный участок № 43:40:000441:2375-43/001/2020-1;
- разрешения на строительство от 23.12.2015г. № 43-RU43306000-423-2015, выданного администрацией МО «Город Киров»,
- распоряжение Администрации города Кирова № 5352-зр от 09.12.2015г., о присвоении адреса объекту адресации- земельному участку с кадастровым номером 43:40:000441:1508 (новый кадастровый номер земельного участка 43:40:000441:2375).

1.5. На основании вышеперечисленных документов Застройщик осуществляет строительство **17-этажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения** (далее по тексту именуемый Дом) по адресу: **РФ, Кировская область, г.Киров, Ленинский район, ул.Хлыновская, д.28**

1.6. Основные характеристики Дома: общая площадь- 12607кв.м (1 этап-6303,5 кв.м, 2 этап-6303,5 кв.м), общая площадь жилых помещений- 8348,6кв.м (1 этап-4178,5кв.м, 2 этап-4170,1кв.м), общая площадь встроенных помещений- 452,2кв.м (1 этап-225,4 кв.м, 2 этап-226,8 кв.м). Наружные стены: бескаркасные из мелкоштучных каменных материалов (кирпич), перекрытия: сборные железобетонные; класс энергоэффективности: А++ (очень высокий), класс сейсмостойкости: Дом не находится в зоне опасных сейсмических воздействий, соблюдение установленных норм проектирования и строительства для объектов, строящихся в сейсмических районах, не требуется согласно СП 14.133302011 «Строительство в сейсмических районах».

1.7. Срок окончания строительства Дома 2020г. Застройщик вправе закончить строительство Дома и передать квартиру Участнику долевого строительства в более ранний срок (датой окончания строительства Дома является дата утверждения администрацией г.Кирова Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, далее по тексту –ввод Дома в эксплуатацию).

1.8. **Общее имущество многоквартирного дома** - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, 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

Застройщик

Участник долевого строительства

благоустройства данного Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - "общее имущество в многоквартирном доме"). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.9. **Доля в общем имуществе многоквартирного дома** - подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома - доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику Квартиры в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

1.10. **Проектная декларация** — информация о Застройщике и информация о проекте строительства. информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Проектная декларация по Дому размещена в Единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный Дом в соответствии с проектной документацией и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

2.2. Объект долевого строительства: _____комнатная квартира № __ (строительный номер) общей (приведенной) площадью _____ кв.м (в том числе жилой проектной площадью _____ кв.м), расположенная на _____этаже в многоквартирном доме по адресу: ул.Хлыновская, д.28 (____этап строительства), с высотой помещений Объекта от плиты перекрытия, являющейся полом до плиты перекрытия, являющейся потолком составляет 2,58 м. (возможно расхождение +/- 5 см.).

Основные характеристики Объекта долевого строительства с указанием сведений в соответствии с проектной документацией, является неотъемлемой частью данного Договора (Приложение №1 к Договору).

2.3. Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Изменение общей площади Объекта в пределах не более 5 (пяти) % (процентов) не является нарушением условий Договора. Изменение общей площади Объекта больше чем на 5 (пять) % процентов в сторону уменьшения или увеличения площади является основанием для заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору с указанием изменений площади, цены, порядка расчетов.

2.4. Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент подписания Акта приема-передачи описывается в Приложении №2, являющимся неотъемлемой частью данного Договора.

2.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик совместно с Участником долевого строительства обязуются предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области документы в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Участник долевого строительства.

2.6. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков осуществляет созданная в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства"

Застройщик оплатил обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере _____=00 (_____) рублей.

2.7. В соответствии со ст.12.1. Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» способами обеспечения исполнения обязательств по договору с момента государственной регистрации договора у Участников долевого строительства считаются находящимися в залоге земельный участок с кадастровым номером 43:40:000441:2375, по адресу: Кировская область, г.Киров, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящийся на этом участке 17-этажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и обязательные отчисления (взносы) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого

строительства" (п.2.6 Договора).

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства.

3.2. Цена Договора рассчитывается как произведение цены одного квадратного метра общей (приведенной) площади Объекта долевого строительства, установленной в размере _____=00 (_____) на общую (приведенную) площадь Объекта долевого строительства, составляющую _____ кв.м.

Общая (приведенная) площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы проектной площади Объекта строительства и площади лоджии, взятой с понижающим коэффициентом, установленными федеральным органом исполнительной власти.

3.3. Цена Договора составляет _____=00 (_____) рублей. Данная сумма является фиксированной при выполнении Участником долевого строительства обязательств по оплате, указанных в п.3.4. настоящего Договора. Изменение площади квартиры по данным фактических обмеров не влечет за собой изменение цены Договора, если не нарушены требования п.2.3. Договора.

Работы по остеклению лоджии производятся только Застройщиком (собственными силами, либо силами привлеченных Застройщиком организаций). Стоимость работ по остеклению лоджии, с учетом стоимости материалов для них составляет _____=00 (_____) рублей. Стоимость остекления лоджии входит в цену настоящего Договора, указанную в п.3.3 и дополнительно Участником долевого строительства не оплачивается.

3.4. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента регистрации данного договора путем перечисления денежных средств на специальный счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

3.5. Денежные средства, вносимые Участником долевого строительства в счет оплаты цены по настоящему Договору, используются для строительства (создания) Застройщиком Дома. Денежные средства, оплаченные Участником долевого строительства по настоящему договору, и иные активы, приобретенные за счет этих денежных средств, оставшиеся в распоряжении Застройщика после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, осуществления расходов, необходимых для завершения строительства объекта в целом и исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору, являются вознаграждением услуг Застройщика.

3.6. Цена Договора, указанная в п. 3.3. настоящего договора может быть изменена в следующих случаях:

- по соглашению Сторон в результате внесения изменений в проектно-сметную документацию как до начала, так и во время производства строительных работ, внесения изменений в состав Объекта долевого строительства;

- в случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, установленных п.3.4. настоящего Договора.

Изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть оформлены дополнительным соглашением и подписаны обеими Сторонами Договора. Дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации.

3.7. Для исполнения обязательств по уплате цены Договора Участник долевого строительства обязуется перечислить денежные средства на специальный счет Застройщика, указанный в разделе «Реквизиты Сторон».

3.8. Обязательства по оплате считаются исполненными после полного расчета Участника долевого строительства согласно условиям Договора. Факт оплаты Участником долевого строительства цены договора подтверждается копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении платежа. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на специальный счет Застройщика.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить организационно-технические мероприятия по строительству Дома, заключению и реализации подрядных договоров, контролю над исполнением обязательных требований при строительстве Дома, включая все работы, предусмотренные проектной документацией необходимые для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

4.1.2. В течение пяти дней с момента подписания настоящего договора предоставить настоящий договор на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства Дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. В срок не позднее 6-ти месяцев с момента выхода разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать квартиру по акту приема-передачи Участнику долевого строительства, при условии выполнения им обязательств, указанных в настоящем Договоре.

4.1.5. Обеспечить завершение строительства в срок, указанный в п. 1.7. Договора, в соответствии с рабочим проектом и с качеством соответствующим строительным нормам и правилам.

4.2. В случае, если строительство (создание) 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 условий Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.3. Данная информация и предложение об изменении условий Договора (перенос сроков ввода Дома в эксплуатацию) направляется Застройщиком Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе «Реквизиты Сторон» почтовому адресу Участника долевого строительства или вручается ему лично под расписку.

4.4. При наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства уведомления о получении информации и предложения об изменении условий Договора либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу, если по истечении 20 календарных дней с момента наступления вышеуказанных ситуаций от Участника долевого строительства не получен письменный ответ, Участник долевого строительства считается надлежащим образом уведомленным об изменении срока окончания строительства.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. В течение пяти дней с момента подписания настоящего Договора предоставить его на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

5.1.2. Своевременно, в полном объеме и надлежащим образом уплатить цену Договора и стоимость остекления лоджии.

5.1.3. Не использовать Объект долевого строительства до подписания Акта приема-передачи квартиры.

5.1.4. В срок не позднее 6-ти месяцев со дня выхода разрешения на ввод Дома в эксплуатацию принять Объект и подписать передаточный Акт при отсутствии претензий к Объекту долевого строительства.

5.1.5. До подписания Акта приема-передачи квартиры, указанной в настоящем договоре, не производить какие-либо работы в указанной квартире без письменного согласия Застройщика и проекта перепланировки, выполненного генеральным проектировщиком Дома. Все работы по перепланировке квартиры, выполненные при наличии данных условий, должны быть завершены Участником долевого строительства не позднее, чем за 6 месяцев до ввода Дома в эксплуатацию.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения в планировке Объекта или произведены изменения конструктивных элементов Объекта без необходимых согласований, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

5.1.6. В течение семи дней с момента подписания Акта приема-передачи объекта предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации по Кировской области все необходимые документы для оформления права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация права собственности на Объект производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет. Все связанные с проведением регистрации права собственности расходы, оплачиваются Участником долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что:

5.2.1. с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию и до момента получения Участником долевого строительства свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект узаконить перепланировку невозможно.

5.2.2. незаконная перепланировка будет препятствием для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, кроме того, ее последствием может стать судебное разбирательство и привлечение лица, осуществившего незаконную перепланировку к административной ответственности.

5.2.3. в соответствии с Решением Кировской городской Думы от 27.08.2008 N 19/41 "Об утверждении Правил внешнего благоустройства в муниципальном образовании "Город Киров" собственникам квартир запрещается:

- повреждать или изменять фасады зданий, строений, сооружений, ограждений и иных расположенных на территории муниципального образования объектов благоустройства, нанесение на них надписей и рисунков, размещение на них рекламных, информационных и агитационных материалов;
- окраска фасадов до восстановления разрушенных или поврежденных архитектурных деталей;

- изменение архитектурного облика зданий, строений, сооружений без оформленного и согласованного в установленном порядке паспорта наружной отделки фасадов;
- фрагментарная покраска или облицовка локальных участков фасада без учета его общего вида, окраски и состояния;
- размещение рекламных конструкций, растяжек на зданиях, строениях, сооружениях без полученного в установленном порядке разрешения;
- ликвидация элементов архитектурного оформления проема (наличников, профилей, элементов декора);
- загромождение путей эвакуации, пожарных лестниц и проемов на балконах и лоджиях, а также в местах общего пользования;
- установка козырьков и навесов, устройство крылец, нарушающих архитектурное решение и внешний вид фасада, не соответствующих требованиям безопасности;
- фрагментарная замена формы оконных, балконных и дверных заполнений, в том числе заполнений лоджий, а также изменение их окраски.

5.2.4. в соответствии с п. 1 ст. 247, п. 1 ст. 290 ГК РФ; ч. 1 ст. 36 ЖК РФ; пп. "в,г" п. 2 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 установка кондиционера, «сплит-системы» на фасаде дома производится только с предварительного согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5.3. Участник долевого строительства не имеет права самовольно занимать места общего пользования.

5.4. Коммунальные платежи по Объекту Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета, начиная со дня подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта долевого строительства не зависимо от сроков регистрации права собственности на Объект.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписанному Сторонами передаточному Акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства. В передаточном Акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики передаваемого помещения, данные установленных приборов учета, а также иная информация по Объекту по усмотрению сторон. К передаточному Акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Инструкция по эксплуатации Объекта является неотъемлемой частью передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.2. Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта с момента подписания Акта приема-передачи.

6.3. Застройщиком не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства или в случае, если Договором предусмотрен срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия направляется Участнику долевого строительства уведомление (сообщение) о готовности Застройщика передать Объект долевого участия. Уведомление о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче с предупреждением Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства направляется Застройщиком Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе Договора «Реквизиты Сторон» почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома, в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня получения указанного уведомления.

6.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства данного сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. ПОРЯДОК ОБСЛУЖИВАНИЯ ДОМА ПОСЛЕ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

7.1. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение

общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

7.2. С момента подписания передаточного Акта между Участником долевого строительства, принявшим от Застройщика Объект долевого строительства до момента заключения договора управления Домом управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление Домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления Домом. Такой договор должен быть заключен в течение 5 дней, со дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

В течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию Дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод Дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ.

8.1. Настоящий Договор, подписанный всеми Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон или в одностороннем порядке, при нарушении другой стороной условий Договора, а также в случаях, предусмотренных законодательством РФ, при согласовании с Банком.

8.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.5. В случае расторжения договора по обоюдному согласию Сторон по основаниям, не установленным ФЗ № 214-ФЗ, Застройщик возвращает всю уплаченную Участником долевого строительства к моменту расторжения договора сумму, в сроки и порядке, указанными в п.3.5 настоящего Договора

8.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

9.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению его качества, Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки в разумный срок.

9.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

9.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после полной уплаты им цены договора, предусмотренной разделом 3 настоящего договора.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

10.3. 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.

10.4. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

10.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только с письменного согласия Застройщика и Банка.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

11.1. Споры по Договору разрешаются сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.2. Застройщик гарантирует, что квартира, указанная в п.1.3 настоящего договора свободна от прав третьих лиц, не заложена, не состоит под арестом, частью уставного капитала не является, в отношении указанной квартиры никаких иных договоров долевого участия в строительстве не заключалось.

11.3. Стороны пришли к соглашению, что:

11.3.1. Участник долевого строительства во время действия настоящего Договора выражает свое согласие:

- на преобразование (раздел, выдел, объединение) земельного участка с кадастровым номером 43:40:000441:2375, указанного в п. 1.4. Договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранение установленного на основании ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате преобразования земельного участка – участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства также выражает свое согласие на проведение Застройщиком всех необходимых мероприятий по изменению земельного участка, включая (но не ограничиваясь) – подготовку и согласование межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении земельного участка в государственный кадастр недвижимости (путем подготовки, согласования и предоставления межевого плана(ов) участка), выпуск необходимых распорядительных документов. Участник долевого строительства соглашается с тем, что преобразование земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на преобразование Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

- после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной и транспортной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., на передачу данных объектов в собственность органов местного самоуправления либо иных организаций.

- на передачу в будущем, в порядке, предусмотренном п. 7. ст. 13 Федерального закона 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», Земельного участка и строящегося (создаваемого) на Земельном участке Объекта, в залог Банку (Кредитору), которым в последующем будет предоставлен Застройщику кредит на строительство (создание) многоквартирных жилых домов, в состав которых входят объекты долевого строительства, в том числе Объект долевого строительства по настоящему Договору. Стороны соглашаются, что дополнительное согласие Участника долевого строительства в иной форме не требуется.

11.4. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию в сроки, в порядке и на информационных ресурсах, предусмотренных нормативно-правовыми актами на дату размещения (публикации) соответствующих изменений и дополнений.

11.5. Заселение Дома до получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию не допускается.

11.6. На момент подписания настоящего Договора он представляет собой печатный текст, не содержащий никаких исправлений, в том числе подчисток, зачеркиваний, надписей, исправлений, сделанных с помощью корректирующей жидкости.

11.7. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на:
- обработку своих персональных данных. В связи с этим, настоящий Договор является письменным согласием Участника долевого строительства на обработку персональных данных (Ф.И.О., дата рождения, данные документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации, контактные телефоны). Персональные данные Участника долевого строительства используются Застройщиком исключительно для заключения и исполнения договора в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных». Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на передачу своих персональных данных в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.
- на любое информирование (в том числе на электронный адрес, на телефон с помощью sms, и др.) на указанные контактные данные Участника долевого строительства.

11.8. Вся корреспонденция в адрес Участника долевого строительства направляется Застройщиком по почте с уведомлением о вручении корреспонденции в Российской Федерации по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре. В случае возврата почтового отправления Застройщику вследствие отсутствия Участника долевого строительства по данному адресу, либо отказа Участника долевого строительства от получения корреспонденции, корреспонденция считается полученной Участником долевого строительства по истечении 14 (четырнадцать) календарных дней с момента ее поступления в отделение почтовой связи по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре (даты определяются по штемпелям организации почтовой связи).

11.9. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, если такие обстоятельства исключают возможность надлежащего исполнения, Стороны не несут ответственность по настоящему Договору, в течение всего срока действия таких обстоятельств. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно быть произведено письменное уведомление. В последующем невозможность исполнения должна быть доказана, со ссылкой на официальные распорядительные документы.

11.10. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они оформлены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Все дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации.

11.11. Стороны обязаны извещать друг друга обо всех изменениях в юридических и фактических адресах и реквизитах Сторон письменно, в течение семи календарных дней с даты их изменения.

11.12. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства свидетельствует, что он ознакомлен с рабочим проектом по строительству данного дома.

11.13. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11.14. Договор составлен в 3-х (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

12.РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик: **ООО Специализированный застройщик «СК ДомИнвест»**, юридический адрес:

117437 г. Москва, ул. Академика Арцимовича, д.17, пом. V, комн.8, оф.И, эт.1.

Спец./сч 40702810827000007913 Кировское отделение № 8612 Сбербанк России ПАО,

к/с 30101810500000000609, БИК 043304609

ИНН/КПП 4345296451/772801001; ОГРН 1114345002485;

Участник долевого строительства:

Подписи сторон:

ЗАСТРОЙЩИК

Директор ООО Специализированный застройщик
«СК ДомИнвест»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

м.п.

Приложение №1 к Договору участия в долевом строительстве №

Основные характеристики Объекта долевого строительства

г.Киров

_____ 20__ г.

Застройщик обязуется построить и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать квартиру, указанную в п.1.3. Договора **Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства.

Объект долевого строительства (квартира) должен соответствовать нижеперечисленным характеристикам.

Назначение объекта долевого строительства: жилое помещение-квартира

Общая (приведенная) площадь Объекта долевого строительства: _____ кв.м

Жилая проектная площадь Объекта долевого строительства: _____ кв.м

Количество и проектная площадь комнат: ___ комнат - _____ кв.м

Помещения вспомогательного использования и их проектная площадь: прихожая - _____ кв.м, кухня - _____ кв.м, ванная - _____ кв.м, туалет - _____ кв.м.

Наличие балконов, лоджий, веранд, террас: лоджия проектной площадью - _____ кв.м

Расчет общей (приведенной) площади Объекта: _____ кв.м (проектная площадь квартиры без учета лоджии) + _____ кв.м x 0,5 (проектная площадь лоджии, взятая с коэффициентом) = _____ кв.м

План _____ этажа:

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____, 2020г. составлено в 3-х экземплярах и является его неотъемлемой частью.

Застройщик

Участник долевого строительства

Подписи сторон:
ЗАСТРОЙЩИК
Директор ООО Специализированный застройщик
«СК ДомИнвест»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

/ _____
м.п.

Приложение №2 к Договору участия в долевом строительстве №

Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент подписания Акта приема-передачи

г. Киров

_____ 20__ г.

Застройщик обязуется передать, а **Участник долевого строительства** обязуется принять Объект долевого строительства в черновой строительной готовности в соответствии с требованиями СНиП и соответствующий следующей комплектации:

1. Наружные стены бескаркасные, выполняются из мелкоштучных каменных материалов (кирпич).
2. Междуетажные перекрытия выполняются из сборных железобетонных плит.
3. Окна устанавливаются из ПВХ профиля с 2-х камерным стеклопакетом (3 стекла), отделка внутренних откосов окон и балконных дверей не выполняется, подоконники не устанавливаются.
4. Перегородки межквартирные и межкомнатные выполняются из газосиликатных блоков, перегородки сан.узлов выполняются из кирпича.
5. Входная дверь устанавливается из ДВП.
6. Внутриквартирные двери не устанавливаются.
7. Санузлы: не выполняется разводка водопроводной и канализационной сети и не устанавливается сантехническое оборудование. Счетчики на холодную и горячую воду устанавливаются.
8. Кухонные помещения: не выполняется разводка водопроводной и канализационной сети и не устанавливается кухонное оборудование. Счетчики на холодную и горячую воду устанавливаются.
9. Отделочные работы: штукатурка стен и перегородок выполняется, чистовая отделка стен и потолков – не выполняется.
10. Подготовка полов и чистовое покрытие не выполняется.
11. Устройство принудительной вентиляции не выполняется.
12. Вводной счетчик электроэнергии устанавливается, внутренняя электропроводка выполняется, эл.фурнитура (розетки, выключатели) не устанавливаются.
13. Отопление выполняется.
14. Водоснабжение: ввод в квартиру выполняется.
15. Канализование: ввод в квартиру выполняется.
16. Телефонизация: ввод в квартиру выполняется.
17. Телевидение: ввод в квартиру выполняется.
18. Остекление лоджии выполняется из ПВХ профиля в 1-о стекло.

При заключении между Застройщиком и Участником долевого строительства дополнительного соглашения к Договору долевого участия в строительстве перечень выполняемых Застройщиком общестроительных работ может быть изменен.

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ .20__ г. составлено в 3-х экземплярах и является его неотъемлемой частью.

Подписи сторон:
ЗАСТРОЙЩИК
Директор ООО Специализированный застройщик
«СК ДомИнвест»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

/ _____
м.п.

Застройщик

Участник долевого строительства