

г. Киров

_____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Салютстрой» (ООО Спецзастройщик «Салютстрой»), в лице Сметаниной Натальи Леонидовны, действующей на основании доверенности от 20.05.2019 года, зарегистрированной в реестре за № 43/97-н/43-2019-2-376, нотариусом Кировского нотариального округа Кировской области Костоломовым А.В., именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,

_____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется построить **многоэтажное многоквартирное жилое здание (I-V этапы строительства) по адресу: г.Киров, ул.Потребкооперации, д.46 III этап строительства**, далее по тексту настоящего договора именуемое «Многоквартирный дом», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 2. настоящего договора и далее по тексту настоящего договора именуемый «Объект долевого строительства», Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.
- 1.2. **Разрешение на строительство № 43-RU43306000-193-2016** выдано Администрацией муниципального образования «Город Киров» 14.09.2016 года. Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен Многоквартирный дом **43:40:000541:1944**.
- 1.3. Информация, предусмотренная ст.3.1. ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", размещена в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу наш.дом.рф.
- 1.4. Основные характеристики Многоквартирного дома:
Здание крупнопанельное с поперечно-стеновой конструктивной системой.
Фундаменты – свайные.
Наружные стены тех.подполья – из трехслойных стеновых панелей с эффективным утеплителем.
Наружные стены – трехслойные панели с гибкими связями, междуэтажные перекрытия и покрытие – сборные многослойные железобетонные плиты, внутренние стены – панели из тяжелого бетона, площадки, лестничные марши – сборные железобетонные плиты, кровля – рулонная с внутренним водостоком.
Здание запроектировано с теплым чердаком и тех.подпольем.
В тех.подполье Здания размещено инженерное оборудование: ИТП, ВРУ, насосные, помещения уборочного инвентаря, разводящие сети.
В каждой секции по два лифта, грузоподъемностью 400 кг и 630 кг, кровля с теплым чердачным помещением, пластиковое остекление окон.
Строительный объем здания (в т.ч. I/II/III/IV/V этапов строительства) – 159807,8 куб.м (36132,39/36142,27/36132,39/30690,38/20710,37) куб.м, общая площадь здания (в т.ч. I/II/III/IV/V этапов строительства) – 48197,13 кв.м (10975,1/10975,1/10970,36/9132,19/6144,38) кв.м, площадь застройки (в т.ч. I/II/III/IV/V этапов строительства) - 2836,7 кв.м (632,8/632,8/633,5/556,9/380,7), общая площадь квартир (в т.ч. I/II/III/IV/V этапов строительства) – 34019,11 кв.м (7772,49/7682,39/7656,86/6606,2/4301,17) кв.м, количество этажей – 18, количество подземных этажей – 1, этажность – 17, количество секций – 5 шт. Высота жилого этажа (от пола до потолка) – 2,5 м.
Класс энергоэффективности - В
Сейсмичность района работ 5 и менее баллов
- 1.5. **Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства на строительство Многоквартирного дома: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.**
- 1.6. **Участник долевого строительства (депонент) обязуется уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в сроки и размере, установленные настоящим договором, на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.**

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 2.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору является следующее жилое помещение - квартира № _____ (строительный номер) в Многоквартирном доме:
Этаж _____ (_____)

Общая площадь _____ кв.м
Приведенная площадь _____ кв.м (сумма общей площади квартиры и лоджии (с коэф.))
Количество комнат _____ (_____)
Площадь жилых комнат _____ кв.м
Помещения вспомогательного использования:
Кухня-ниша (зона кухни _____ кв.м)
Сан.узел _____ кв.м
Коридор _____ кв.м
Лоджия _____ кв.м (_____ кв.м (с коэф.))

Объект долевого строительства отмечен цветным маркером на плане-схеме этажа Многоквартирного дома (Приложение № 1 к настоящему договору)

- 2.2. Для оплаты Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по настоящему договору, применяется приведенная площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя общую площадь квартиры и площадь лоджии (с коэф.). Коэффициенты для расчета площади лоджии, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения установлены Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр.
- 2.3. Общая площадь Объекта долевого строительства и площадь лоджии (с коэф.) уточняются после проведения замеров кадастровым инженером, без перерасчета цены настоящего договора.
- 2.4. Согласно СНиП 2.08.01-89* ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ: балконы – выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка, служащая для отдыха в летнее время, лоджия – перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты. На балконы, лоджии не распространяются требования по теплозащите и влагозащите. Выходы на балконы и лоджии являются аварийными выходами по требованиям пожарной безопасности. Согласно СНиП 31-01-2003 балконы и лоджии могут быть остеклены.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

- 3.1. На момент заключения настоящего договора цена договора определена сторонами в размере _____ (_____) рублей из расчета _____ (_____) рублей за 1 кв.м проектной площади Объекта долевого строительства.
- 3.2. Участник долевого строительства до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, вносит денежные средства в счет оплаты цены договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента), в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:
Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, адрес электронной почты Банка - Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон 8 800 555 55 50 доб. 60992851
Депонент: _____
Бенефициар: ООО Спецзастройщик «Салютстрой»
Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.
Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы на счет эскроу: в срок до _____ года с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области,
Срок депонирования депонируемой суммы: 6 (шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.
Основание перечисления Бенефициару депонируемой суммы:
- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома.
Основания прекращения депонирования денежных средств:
- истечение срока депонирования депонируемой суммы;
- перечисление денежных средств Бенефициару;
- расторжение настоящего Договора по соглашению сторон;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения настоящего Договора;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 3.3. Реквизиты для перечисления Эскроу-агентом Депонируемой суммы: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Салютстрой» (ООО Спецзастройщик «Салютстрой»)** ИНН 4345489492 КПП 434501001 р/сч **40702810027000011822** в Кировском отделении №8612 ПАО Сбербанк г.Киров, к/сч 30101810500000000609 БИК 043304609.
- 3.4. Работы по остеклению лоджий производятся только Застройщиком (собственными силами, либо силами привлеченных Застройщиком организаций). Стоимость работ по остеклению лоджии входит в цену настоящего договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1. Участник долевого строительства обязуется:
- 4.1.1. В течение трех дней с момента подписания настоящего договора, совместно с Застройщиком, предоставить настоящий договор на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области;
 - 4.1.2. Своевременно уплатить цену договора, остекление холодной лоджии;
 - 4.1.3. Не использовать Объект долевого строительства до его передачи ему Застройщиком;
 - 4.1.4. Не производить перепланировку и конструктивные изменения инженерных коммуникаций Объекта долевого строительства без согласования с Застройщиком; согласование перепланировки не возможно с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и до получения Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства;
 - 4.1.5. Приступить к принятию Объекта долевого строительства под отделку в семидневный срок с момента получения от Застройщика сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома по Акту приема-передачи квартиры в черновой отделке, при условии оплаты остекления лоджии. **Указанный Акт приема-передачи квартиры в черновой отделке не является документом, подтверждающим исполнение Участником долевого строительства обязательств по оплате Объекта долевого строительства и не является правоустанавливающим документом для регистрации права собственности на Объект долевого строительства за Участником долевого строительства.**
 - 4.1.6. Регистрация Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства осуществляется на основании Договора передачи квартиры в собственность, после исполнения в полном объеме Участником долевого строительства обязательств по оплате Объекта долевого строительства, предусмотренных разделом 3 настоящего договора. В течение семи дней с момента подписания Договора о передаче квартиры в собственность предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации по Кировской области все необходимые документы для оформления права собственности на Объект долевого строительства.
- 4.2. Застройщик обязуется:
- 4.2.1. В течение трех дней с момента подписания настоящего договора, совместно с Участником долевого строительства, предоставить настоящий договор на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области;
 - 4.2.2. Использовать привлекаемые денежные средства Участника долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства.
 - 4.2.3. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту под отделочные работы с черновой отделкой, включающей в себя:
 - Полы: выравнивающий слой из цементно-песчаного раствора (за исключением лоджий, балконов); с устройством гидроизоляции в санузлах; без устройства покрытия пола (без линолеума, без ламината, без деревянного покрытия и т.п.);
 - Стены: без шпаклевки, без оклейки обоями, без окраски;
 - Окна: из профиля ПВХ с тройным остеклением, без устройства откосов, без установки подоконных досок;
 - Типовая входная металлическая дверь, без устройства откосов, без установки межкомнатных дверей;
 - Водоснабжение: устройство стояков горячего и холодного водоснабжения, канализации, с установкой индивидуальных приборов учета воды, без разводки к сантехническим приборам, без установки сантехнического оборудования и без полотенцесушителя;
 - Вентиляция: устройство вентканалов, без установки вентиляционных решеток;
 - Электроснабжение: устройство внутренней разводки электроснабжения с установкой индивидуального прибора учета электроэнергии, с розетками, выключателями, без установки осветительных приборов, без электроплиты и без розетки для ее подключения.
 - Остекленная лоджия.
 - 4.2.4. Чистовая отделка и установка сантехнического и электротехнического оборудования, отделка керамической плиткой и т.д. производится за счет средств Участника долевого строительства и в цену, установленную настоящим договором, не входит.
- 4.3. При производстве отделочных работ Участник долевого строительства не в праве производить увеличение общей площади Объекта долевого строительства за счет присоединения холодной лоджии (балкона), так как это может повлечь нарушение теплового контура здания.
- 4.4. Участник долевого строительства не в праве изменять конфигурацию остекления холодной лоджии, утеплять холодную лоджию, так как ухудшение внешнего вида фасада Многоквартирного дома является нарушением авторских прав организации, проектирующей Многоквартирный дом.
- 4.5. Участник долевого строительства не в праве производить демонтаж радиаторов в квартире, так как данные работы являются переустройством и связаны с вмешательством в работу общедомовых инженерных сетей, являющихся общим имуществом будущих собственников дома.
- 4.6. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после оплаты Объекта долевого строительства в полном объеме по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, с момента государственной регистрации.

- 4.7 Расходы по оформлению и регистрации настоящего договора и регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.
- 4.8 Бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе коммунальные платежи, с момента подписания акта приема-передачи квартиры в черновой отделке, указанного в п.4.1.5. настоящего договора, до регистрации права собственности на Объект долевого строительства и далее, несет Участник долевого строительства.
- 4.9 Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами договора о передаче квартиры в собственность, с письменного согласия Застройщика. **Участник долевого строительства в течение одного календарного дня обязуется уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования и передать Застройщику 1 экземпляр договора уступки права требования Объекта долевого строительства с отметкой регистрирующего органа о государственной регистрации указанного договора.**

5. СРОК СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ, СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Срок окончания строительства Многоквартирного дома – **1 квартал 2022 года.**
Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома - **1 квартал 2022 года.**
Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств.
- 5.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по подписываемому сторонами Договору о передаче квартиры в собственность, указанному в п.4.1.6. настоящего договора, не позднее шести месяцев с момента получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, при условии оплаты стоимости Объекта долевого строительства, согласно раздела 3 настоящего договора в полном объеме.

6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК.

- 6.1. Застройщик обязуется 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.
- 6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 года со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 6.3. Гарантийный срок для остекления лоджий и оконных проемов Объекта долевого строительства, входных дверей, межкомнатных дверей (в случае их установки, предусмотренной договором), устанавливается производителем.
- 6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

- 7.1. Настоящий договор вступает в силу в момент его заключения и действует до выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.
- 7.2. Расторжение настоящего договора производится в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 7.3. В случае расторжения настоящего договора, договор счета эскроу, открытый Участником долевого строительства (депонентом) в ПАО Сдербанк (эскроу-агент) прекращается, денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в счет расчетов по настоящему договору (депонируемая сумма), подлежат возврату Участнику долевого строительства эскроу-агентом в порядке и сроки, установленные ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
- 7.4. За нарушение обязательств, взятых по настоящему договору, Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. Подписывая настоящий договор, стороны соглашаются, что объекты инженерно-технического обеспечения (сети водо-, тепло-, энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации дома), находящиеся внутри земельного участка под Многоквартирным домом, не являются общим имуществом и будут принадлежать на праве собственности лицу, которое финансирует их строительство. Застройщик со своей стороны обязуется не расходовать денежные средства, внесенные Участником долевого строительства по данному договору на строительство, реконструкцию в границах земельного участка под Многоквартирным домом, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Многоквартирного дома, а также не расходовать денежные средства, внесенные Участником долевого строительства на внесение платы за подключение (технологическое присоединение) к Многоквартирному дому.
- 8.2. 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 своих персональных данных, а также на передачу Застройщиком персональных данных в управляющую компанию, в рамках законодательства РФ уполномоченную на обслуживание Многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию, на любое информирование Застройщиком, в том числе на sms-информирование, информирование в адрес электронной почты, на указанные контактные данные. Обработка персональных данных Участника долевого строительства может осуществляться только в целях исполнения настоящего договора, информирования Застройщиком, а также в целях управления Многоквартирным домом уполномоченной управляющей компанией.
- 8.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, будут по возможности решаться путем переговоров между сторонами. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, стороны передают их на рассмотрение в суд. Иски о защите прав потребителей могут быть предъявлены по выбору истца в суд по месту: нахождения организации, а если ответчиком является индивидуальный предприниматель, - его жительства; жительства или пребывания истца; заключения или исполнения договора.
- 8.4. На момент подписания настоящего договора он представляет собой печатный текст, не содержащий каких-либо исправлений, в т.ч. подчисток, зачеркиваний, надписей, исправлений, сделанных с помощью корректирующей жидкости.
- 8.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они оформлены в письменном виде, и подписаны обеими сторонами настоящего договора.
- 8.6. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр в регистрирующий орган, 1 экземпляр Участнику долевого строительства.
- 8.7. Приложение:
1. Приложение № 1 - план-схема этажа Многоквартирного дома, с отмеченным Объектом долевого строительства.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО Спецзастройщик «Салютстрой»

610004, Кировская область, г. Киров, ул. Профсоюзная, д. 1, оф. 907

ИНН 4345489492 КПП 434501001 ОГРН 1194350002769

р/сч **40702810027000011822** в Кировском отделении №8612 ПАО Сбербанк г. Киров,

к/сч 30101810500000000609 БИК 043304609

Н.Л.Сметанина

Участник долевого строительства:

_____ года рождения

Место рождения: _____

Паспорт _____ выдан _____

Код подразделения _____

Адрес регистрации: _____

Тел. _____
