

**ДОГОВОР №Ч-50/\_\_\_**

г. Петрозаводск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-финансовая компания»**, действующее на основании агентского договора №1 от 09.07.2021г. от имени и за счет **Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Строительное предприятие №2» (ИНН 1001352039)**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Руура Елены Альбертовны, действующей на основании доверенности, удостоверенной Гуртовой Светланой Николаевной, нотариусом нотариального округа города Петрозаводска Республики Карелия и зарегистрированной 02.07.2021г. в реестре за №10/19-н/10-2021-2-62, с одной стороны, и граждане РФ **ФИО** (паспорт), именуемые в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве дома о нижеследующем:

**1.ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.**

1.1.Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Дом – пятиэтажный жилой дом на ул. Черняховского в г. Петрозаводске, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке, площадью 2417 кв.м., с кадастровым номером 10:01:0110167:540, принадлежащем Застройщику на праве собственности, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.03.2021 г.

1.1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), а также общее имущество в Доме, подлежащие передаче участникам долевого строительства (Дольщику) после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и входящие в состав Дома, строящегося также с привлечением денежных средств участников долевого строительства (Дольщика).

Основные характеристики Дома, подлежащие определению в настоящем Договоре в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ:

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	5
Общая площадь	3729,0
Материал наружных стен	Монолитные железобетонные
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	II категория, 5 баллов

Жилое помещение имеет следующие идентификационные характеристики, определенные по проектным данным на момент заключения настоящего договора (см. также Приложение № 1 к настоящему Договору):

№п/п	Наименование характеристики:	Содержание:
1	Строительный адрес дома	Республика Карелия, г. Петрозаводск, в районе ул. Черняховского
2	Этаж	
3	№ кв.	
4	Кол-во комнат	
5	Расчетная площадь по проекту:	
	Общая площадь (кв.м.)	
	Жилая площадь (кв.м.)	
	Площадь балкона (кв.м.)	
	Площадь лоджии (кв.м.)	
6	Иное	

Участие Дольщика в финансировании проектирования и строительства является основанием возникновения права собственности на Квартиру, после получения Застройщиком акта ввода в эксплуатацию.

Объект долевого строительства по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит передаче в натуре по Акту приема – передачи Дольщику для последующего оформления ему в свою собственность, при условии исполнения Дольщиком своих обязательств в соответствии с настоящим Договором.

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Дольщиком или их уполномоченными представителями, действующими на основании надлежащим образом удостоверенных доверенностей.

Проектная площадь и номер квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи Застройщику справки с техническими показателями на Дом по окончании его строительства, что не является основанием для изменения стоимости Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего договора.

Общее имущество в Доме (площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе, первого этажа, подвалы, чердаки, тепловые и водомерные узлы, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более одного собственника) принадлежит в соответствии со ст. 244 и 290 ГК РФ собственникам жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в Доме на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

Передача Дольщикам по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства одновременно является передачей неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

У участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.1.3 Застройщик – юридическое лицо, ведущее строительство и владеющее на законном основании земельным участком, указанным в п.1.1.1, получившее разрешение на строительство, определяющее методы финансового обеспечения строительства и осуществляющее координацию работ по реализации программы строительства, осуществляющее проектирование строительства Дома.

1.1.4. Дольщик (участник долевого строительства) – физическое и (или) юридическое лицо направляющее собственные и (или) кредитные денежные средства на строительство Дома в порядке долевого участия.

## **2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.**

2.1. Основания для заключения настоящего Договора:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, номер регистрации №10:01:0110167:540-10/032/2021-5 от 25.03.2021; кадастровый номер земельного участка 10:01:0110167:540;
- Разрешение на строительство №10-RU10301000-57/2-2020 от 08.06.2021 г, выдано Администрацией Петрозаводского городского округа;
- Проектная декларация №10-000147 от 30.06.2021г.

2.2. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются 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 РФ».

2.4. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Дольщику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы или договоры от соответствующих уполномоченных на их представление государственных органов/лиц Застройщика получены/заключены, являются юридически действительными.

## **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

3.1. По настоящему договору одна сторона (Дольщик) обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по окончании строительства в собственность, а другая сторона (Застройщик) обязуется:

- в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить Дом;
- обеспечить организацию финансирования строительства Дома;
- обеспечить технический надзор за строительством Дома;
- обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, установленного в настоящем Договоре (п.5.1.1.), подтверждением чего будет являться разрешение на ввод Дома в эксплуатацию;

- не позднее «30» сентября 2023 года передать Дольщику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при условии исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору в состоянии, согласно пункту 5.1.5. настоящего Договора, для последующего оформления Дольщиком права собственности на Объект долевого строительства.

3.2. Застройщик гарантирует, что указанный в п. 1.1.2 настоящего Договора, объект долевого строительства в споре, под арестом или запрещением не состоит, а также, что ранее в отношении этого Объекта долевого строительства не заключались договоры, следствием которых может являться право требования третьих лиц на Объект долевого строительства.

3.3. Застройщик ознакомил Дольщика с проектной документацией на пятиэтажный жилой дом на ул. Черняховского в г. Петрозаводске (шифр 189) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/,

подпись (ФИО)

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ.

4.1. Стоимость Объекта долевого строительства (долевого участия) на дату заключения настоящего Договора окончательная, изменению не подлежит и составляет **00,00** (\_\_\_) рублей 00 копеек.

В стоимость Объекта долевого строительства не включены затраты на выполнение следующих работ, материалов и оборудования:

- Весь комплекс отделочных работ за исключением: штукатурки стен и откосов, стяжки пола;
- Заполнение межкомнатных дверных проемов;
- Сантехприборы и санфаянс с установкой;
- Электроплита с установкой;

4.2. Определенная в п.4.1. настоящего Договора стоимость объекта долевого строительства не зависит от площади Объекта долевого строительства, в том числе проектной и фактической, устанавливаемой на основании данных при вводе жилого дома в эксплуатацию.

Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между сторонами производятся в российских рублях.

4.3 Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Дольщиком Цены договора указанной в п. 4.1. Договора на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), (Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств от являющегося владельцем счета Дольщика, 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 (далее – «Счет эскроу»), в порядке, предусмотренном настоящим Договором, 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.ru, телефон: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских;

- Депонент: Дольщик **ФИО**;

- Банк эскроу-агент: ПАО Сбербанк;

- Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Строительное предприятие №2»;

- Объект долевого строительства: жилое помещение, сведения о котором указаны в п.1.1.2 Договора;

- Депонируемая сумма: 00, 00 рублей 00 копеек;

- Срок условного депонирования: не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию жилого Дома.

4.4. Внесение денежных средств Дольщиком в счет уплаты стоимости объекта на Счет эскроу производится в следующем порядке:

- за счет собственных средств в размере **00,00** (00) рублей 00 копеек – не позднее \_\_ (\_\_\_) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Суммы, перечисленные Дольщиком ранее срока, указанного в графике платежей, в любом случае считаются уплаченными в соответствии с графиком платежей.

4.5. Настоящим Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями договора счета эскроу, размещенными на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу [www. sberbank.ru](http://www.sberbank.ru) (далее – Правила).

4.6. Застройщик (Бенефициар) направляет ПАО Сбербанк с использованием способа, предусмотренного соглашением о взаимодействии по счетам эскроу Договор участия в строительстве, заключенный

(зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета эскроу.

Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) ПАО Сбербанк настоящей оферты Застройщика (Бенефициара) и Дольщика (Депонента) путем открытия ПАО Сбербанк счета эскроу на имя Дольщика (Депонента), который открывается не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения ПАО Сбербанк настоящего Договора.

ПАО Сбербанк (Банк эскроу-агент) уведомляет Застройщика (Бенефициара) об открытии Счета эскроу и его реквизитах, с использованием способов, предусмотренных договором об электронном документообороте (при наличии такого договора между Эскроу-агентом и Бенефициаром), или соглашением между ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) и Застройщиком (Бенефициаром).

4.7. Депонируемая сумма, внесенная Дольщиком (Депонентом) на счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком (Бенефициаром) ПАО Сбербанк (Банку эскроу-агенту) следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, либо

- сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации,

направляются ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта. В случае отсутствия обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта либо если задолженность по Кредитному договору менее суммы, подлежащей перечислению со счета эскроу, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы перечисляются ПАО Сбербанк (Банком эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара) указанный в настоящем Договоре.

4.8. Стоимость объекта долевого строительства (долевого участия), указанная в п.4.1. настоящего Договора, определена из расчета, что Застройщик обеспечивает выполнение в Квартире работ в соответствии с проектной документацией.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

5.1.1. Обеспечить проектные, строительные-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию (получить от компетентного органа разрешение на ввод Дома в эксплуатацию). Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию: **первый квартал 2023 года.**

5.1.2. Обеспечить строительство Дома в соответствии с проектной документацией и передать Дольщику Объект долевого строительства.

5.1.3. С момента сдачи Дома в эксплуатацию (получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома) в течение четырнадцати рабочих дней направить Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных п.5.3.3. настоящего Договора. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку. Данное сообщение должно быть направлено Застройщиком не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства (п. 5.3.2 настоящего Договора).

5.1.4. Не позднее «30» сентября 2023 года, передать Дольщику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при условии исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору.

5.1.5. Передать надлежащим образом заверенную копию полученного разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Карелия) для последующей регистрации права собственности Дольщиков на Объект долевого строительства. Все расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Дольщик несет самостоятельно и за свой счет. Указанные расходы не входят в цену настоящего Договора.

5.1.6. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектации до передачи его по Акту Дольщику согласно пункту 5.1.4. настоящего Договора.

5.1.7. Предоставить Дольщику необходимый пакет документов для оформления права собственности Участника долевого на завершённый строительством Объект недвижимости.

5.1.8. В случае если срок выполнения работ по благоустройству и озеленению выпадает на зимний период, указанные работы могут быть выполнены Застройщиком в следующий весенне-летний период, без предъявления к Застройщику претензий по нарушению сроков строительства.

## **5.2. Застройщик имеет право:**

5.2.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Дольщиков.

5.2.2. По своему усмотрению внести в Дом и/или в Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, связанные с заменой строительных материалов, конструкций или оборудования, изменением объемов работ по устройству наружных/внутренних сетей и благоустройству и иные изменения, не ухудшающие качество жилья и его долговечность, что не влечет изменения стоимости долевого участия Дольщика. При этом действия Застройщика по внесению указанных изменений должны соответствовать Строительным нормам и правилам.

5.2.3. Застройщик вправе в случае неисполнения Дольщиком взятых на себя обязательств по финансированию строительства Объекта долевого строительства, уплаты пени (штрафов) согласно настоящего Договора, удерживать Объект долевого строительства до тех пор, пока соответствующие обязательства не будут исполнены Дольщиком надлежащим образом, при этом обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства отодвигается на время неисполнения Дольщиком своих обязательств согласно настоящего Договора и без предъявления к Застройщику каких-либо мер ответственности (санкций), связанных с передачей Объекта долевого строительства.

При этом если указанные обстоятельства, связанные с неисполнением Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору, будут продолжаться более трех месяцев, Застройщик по своему выбору вправе оформить Объект долевого строительства в свою собственность и удовлетворить свои требования из его стоимости, либо расторгнуть настоящий Договор, в порядке, предусмотренном п. 7.3. настоящего Договора.

5.2.4. Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства с соблюдением порядка, предусмотренного п. 5.1.4 настоящего Договора.

5.2.5. В случае, если строительство Дома Застройщиком не может быть завершено в предусмотренный пунктом 5.1.5 настоящего Договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства Дольщику осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве либо по основаниям и в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2.6. Застройщик вправе не позднее, чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию заключить договор управления многоквартирным домом с любой управляющей организацией по своему выбору (ч.13, 14. ст. 161 ЖК РФ), а также передать по акту приема-передачи техническую и иную документацию необходимую для управления многоквартирным домом.

С момента подписания акта приема-передачи квартиры Дольщик несет обязанность по содержанию общего имущества многоквартирного Дома, а также оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

## **5.3. Дольщик обязуется:**

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Объекта долевого строительства в размерах и порядке, установленных разделом 4 настоящего Договора, иными условиями настоящего Договора.

5.3.2. В течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (п.5.1.3. настоящего Договора), приступить к принятию Объекта долевого строительства.

5.3.3. В случае неявки Дольщика в установленный в п. 5.3.2 настоящего Договора срок для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, его уклонения или отказа от такого подписания, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Дольщику (п. 5.1.4. настоящего Договора), вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения в соответствии с 5.1.3. настоящего Договора, либо возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

5.3.4. Осуществить регистрацию настоящего Договора в органах по регистрации недвижимого имущества и сделок с ним. В случае регистрации Договора Застройщиком выдать ему надлежащим образом удостоверенную доверенность. В случае уклонения Дольщика от регистрации настоящего Договора,

настоящий Договор аннулируется как незаключенный, после чего Застройщик вправе заключить договор по Объекту долевого строительства с другим дольщиком. Уклонением Дольщика от регистрации настоящего Договора считается неявка последнего при отсутствии уважительных причин в регистрирующий орган в течение двух недель с даты подписания настоящего Договора.

5.3.5. Самостоятельно и за свой счет совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.3.6. С момента передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи Дольщик самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

5.3.7. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, изложенном в п. 2 ст. 161 ЖК РФ. 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.

При невыполнении домовладельцами обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, либо при ненадлежащей эксплуатации Дома, Дольщик берет на себя риск ухудшения состояния Дома по его вине и, соответственно, несет риск утери гарантии Застройщика.

#### **5.4. Дольщик имеет право:**

5.4.1. Требовать от Застройщика передачи Объекта долевого строительства по завершению строительства.

5.4.2. На уступку своих прав требований по Договору Дольщиком третьим лицам требуется обязательное письменное согласие Застройщика. В случае уступки своих прав требований по Договору третьим лицам Дольщик предоставляет Застройщику один экземпляр Договора переуступки права в пятидневный срок с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В противном случае, исполнение Застройщиком обязательств по передаче доли первоначальному Дольщику признается надлежащим исполнением обязательств в рамках Договора.

5.4.3. Собственники помещений в многоквартирном жилом доме вправе переизбрать на основании решения общего собрания обслуживающую организацию, с которой у Застройщика подписан договор на обслуживание дома, если она не удовлетворяет их требованиям.

### **6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА.**

6.1. Гарантийный срок на конструкцию Дома и Объект долевого строительства, переданный Дольщику по Акту, а также на относящиеся к нему основные элементы, как то: фундаменты, несущие и ненесущие стены, колонны, балки, перекрытия, и результат работы по исполненным указанным конструкциям составляет пять лет (на Дом - с момента выдачи разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, на Объект долевого строительства - с момента подписания Акта приемки-передачи Объекта долевого строительства). Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц, в том числе организации осуществляющей техническое обслуживание и эксплуатацию Дома в срок, обозначенный в акте комиссионного обследования.

Стороны определили, что Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Дома (в том числе Объекта долевого строительства) проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участником долевого строительства объекта долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

6.3. После принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Дольщик должен обеспечить: выполнение «Строительных норм и правил (СНиП) при выполнении отделочных работ; эксплуатационную регулировку и обслуживание оконных блоков специализированной организацией; Выполнение «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170, требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства и Дома. В случаях нарушения данных требований и правил Дольщик несет риск утери гарантии.

Дольщик уведомлен о необходимости не реже двух раз в год производить техническое обслуживание (смазка фурнитуры и уплотнителей, очистка от грязи механизмов изделий и дренажных отверстий, регулировка фурнитуры и т.д.) оконных и балконных блоков. Для осуществления обслуживания оконных и балконных блоков Дольщику разъясняется его право заключить договор со специализированной

организацией (рекомендуется организация, устанавливающая указанные конструкции на Объекте.). При передаче Объекта долевого строительства Дольщику выдается Инструкция по эксплуатации квартиры.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если 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 или выполнения отделочных работ, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, либо изменениями произведенными Дольщиком не соответствующими проектной и исполнительной документации на дом, 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.

#### **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ.**

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе: получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передачи Объекта долевого строительства Дольщику согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

Прекращение настоящего Договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращение гарантийного срока, указанного в п. 6.1. настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока при условии выполнения Дольщиками п. 6.3 настоящего Договора.

7.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения Дольщиком принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

7.4. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

7.5. В случае прекращения договора долевого участия, денежные средства со счета эскроу, на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором.

#### **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.2. Застройщик не несет ответственность перед Дольщиком в случае невозможности завершения работ по благоустройству до ввода Дома в эксплуатацию, если она явилась следствием временных погодных условий, исключающих или делающих невозможным по технологическим и иным причинам плановые работы по благоустройству Дома при условии предъявления Застройщиком документов, подтверждающих такие обстоятельства.

8.3. Застройщик не несет ответственности за несвоевременную сдачу Дома в эксплуатацию, если это не повлияло на своевременную готовность передачи Объекта долевого строительства Дольщикам.

#### **9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).**

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия; эпидемии; наводнения; землетрясения; пожары; забастовки; изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов; прекращение в ходе строительства Дома производства строительных материалов и конструкций, определенных проектом и иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться соответствующими документами.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, Сторона, для которой они наступили, уведомляет о них противоположную Сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней после наступления таковых обстоятельств.

#### **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

10.1. Все расходы, связанные с заключением, изменением и (или) исполнением настоящего Договора (в том числе государственная регистрация настоящего Договора, дополнений и изменений к нему, а также права собственности Дольщика на Объект долевого строительства), ложатся на Дольщика и не входят в цену по настоящему Договору.

10.2. Дольщик не вправе требовать от Застройщика выполнения работ, не предусмотренных настоящим Договором.

Дольщик не вправе до завершения расчетов по настоящему Договору и передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи вносить изменения в Проектную документацию и/или производить любые не предусмотренные настоящим Договором работы на Объекте долевого строительства собственными силами, а равно силами привлеченных им третьих лиц. За нарушение установленного настоящим пунктом запрета Дольщик выплачивает Застройщику штраф в сумме 200 000 (двести тысяч) рублей, а также возмещает Застройщику в полном объеме убытки, связанные с приведением Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее Проектной документации. Размер установленного п.10.2 настоящего Договора штрафа Дольщик признает разумным, соразмерным и соответствующим последствиям допущенного им нарушения.

В случае причинения ущерба имуществу Застройщика и третьих лиц в результате нарушения Дольщиком п.10.2 настоящего Договора Дольщик обязуется возместить причиненный Застройщику и третьим лицам ущерб в полном объеме.

Застройщик освобождается от ответственности перед Дольщиком и третьими лицами в случае причинения им физического, имущественного или морального вреда в результате самовольного (без сопровождения представителя Застройщика либо в отсутствие письменного разрешения Застройщика) проникновения на Объект долевого строительства, территорию строительной площадки и строящегося дома.

10.3. Дольщик проинформирован и дает свое согласие на передачу после получения разрешения на ввод в эксплуатацию безвозмездно в муниципальную собственность Администрации Петрозаводского городского округа объектов инженерной (внутриплощадочные и внеплощадочные инженерные сети) и транспортной инфраструктуры микрорайона.

10.4. Подписывая настоящий Договор, Дольщик дает свое согласие на получение, сбор, обработку, хранение всех персональных данных, полученных Застройщиком от Дольщика для надлежащего исполнения данного Договора.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

11.2. Стороны обязуются незамедлительно информировать друг друга в письменном виде об изменении своих адресов, иных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты изменения.

11.3. Любая корреспонденция (уведомления, извещения, соглашения, приложения и дополнения к настоящему Договору) оформляется в письменном виде и направляется другой Стороне с использованием средств телеграфной связи, почтовой (заказным письмом с уведомлением) или курьерской доставкой, если иное не оговорено в настоящем Договоре. Корреспонденция направляется по адресу или реквизитам, указанным в Разделе 12 настоящего договора. Действия, совершенные по старым адресам до поступления уведомлений об их изменении, зачитываются в исполнение обязательств.

Сторона, согласно почтовому извещению (уведомлению), обязана в установленный срок получить в отделении связи заказную корреспонденцию. В противном случае данная Сторона не вправе ссылаться на то, что корреспонденция была направлена ненадлежащим образом и не получена Стороной.

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

11.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

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

11.7. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подведомственности.

11.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта, или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Дольщиком.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором, подписания сторонами передаточного акта или иного

документа о передаче Объекта долевого строительства, государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

11.9. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

11.10. Подписание настоящего Договора означает согласие Дольщика на обработку его персональных данных Застройщиком, организациями, оказывающими жилищно-коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), далее – «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а так же иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком.

В целях настоящего пункта персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а так же любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес, и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а так же иные персональные данные, сообщенные субъектам персональных данных).

Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а так же в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Прекращение Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления.

11.11. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

#### **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение №1: План расположения Квартиры.

#### **12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

##### **Застройщик**

##### **Дольщик**

**ООО «Строительно-финансовая компания»**  
от имени и за счет ООО «Специализированный  
застройщик СП №2»  
ИНН 1001097734, КПП 100101001,  
ОГРН 1021000524005  
Контактные телефоны:  
(8 8142)74-76-90, 44-55-55

Ген.директор \_\_\_\_\_ Е.А. Руруа