

ДОГОВОР № ____ / Н-2
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Сыктывкар

«__» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Центральный», (ООО СЗ «Центральный»), именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице директора Ярошенко Ирины Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны и _____ (**ФИО**), _____ года рождения, паспорт _____ выдан _____ г, код подразделения _____, СНИЛС _____, тел. _____, эл. почта: _____, именуемый(-ая) в дальнейшем "**Дольщик**", с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие Дольщика в финансировании строительства Дома в объеме, установленном в Договоре, и принятие по окончании строительства в собственность определенной в договоре доли (части) построенного Дома - Квартиры, а другая сторона – Застройщик - обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения акта ввода в эксплуатацию Дома передать соответствующий объект долевого строительства – Квартиру в этом Доме Дольщику.

1.1.1. **Многоквартирный дом (далее - Дом)** - Многоквартирный жилой дом №1 в квартале «Центральный» (в границах улиц: Нагорный проезд – ул. Юхнина – ул. Орджоникидзе – ул. Карла Маркса – ул. Оплеснина – Октябрьский проспект), который будет состоять из нескольких квартир и общего имущества собственников таких квартир.

1.1.2. **Земельный участок** – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома 5-12 надземных этажей, общей площадью 1361 (Одна тысяча триста шестьдесят один) кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Орджоникидзе 56/1, с кадастровым номером: 11:05:0106025:734. Застройщик владеет и пользуется Земельным участком на праве субаренды, на основании договора №1602 субаренды земельного участка от 16 февраля 2021 года, заключенного с обществом с ограниченной ответственностью «ТетрастройКоми», а также акта №1 приема-передачи земельного участка от 24 февраля 2021 года (срок субаренды – 11 месяцев, т.е. до 23 января 2022 года).

1.1.3. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира) или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства. В тексте настоящего Договора Объект долевого строительства может быть поименован как «Квартира», «Жилое помещение», «Помещение», «Кладовка» при этом содержание данных терминов будет полностью идентично определению, содержащемуся в пп.2 ст.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Квартира имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строительный)	Этаж	Кол-во комнат	Общая приведённая площадь жилого помещения-Квартиры*, кв. м.	Площадь лоджии, кв. м (с понижающим коэф. 0.5)	Общая площадь жилого помещения** кв. м.	Строительные оси

***Общая приведённая площадь жилого помещения - Квартиры** состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии (ий) с понижающим коэффициентом 0.5.

****Общая площадь жилого помещения** состоит из суммы всех площадей комнат, санузлов, ванных комнат, коридоров, ниш.

Общая приведённая площадь Квартиры и номер квартиры являются условными и подлежат уточнению при постановке Квартиры на государственный кадастровый учет.

1.1.4. **Общее имущество в Доме** - помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в 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 Доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в т.ч. пристроенная газовая котельная, Земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и

иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на Земельном участке.

Общее имущество Дома принадлежит в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально общей площади Квартиры, определенной в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ. Непосредственная передача (выделение в натуре) Участнику долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома не производится.

1.1.5. **Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Центральный» (ИНН 1101170674, ОГРН 1211100000319)**, владеющее Земельным участком на праве субаренды и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с действующим законодательством для строительства на этом Земельном участке Дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.6. **Участник долевого строительства** – лицо/лица, осуществляющее (ие) долевое финансирование за счет собственных и (или) привлеченных средств на строительство Квартиры и общего имущества в Доме, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.1.7. **Площадь Квартиры – Общая приведенная площадь жилого помещения** - Квартиры состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии (ий) с понижающим коэффициентом 0.5.

1.1.8. **Уполномоченный банк** - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации. Банк России ежемесячно размещает указанный перечень банков на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом РФ 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»;
- Жилищным кодексом РФ от 29.12.2004 г. №188-ФЗ;
- Разрешением на строительство № 11-RU11301000-008/1в-2021 от 04 марта 2021 года, выданным Администрацией МО ГО «Сыктывкар».

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены /заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3. ПРЕДМЕТ И ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Участник долевого строительства поручает, а Застройщик обязуется (своими силами и средствами либо посредством привлечения субподрядчиков) в установленный (фиксированный) настоящим Договором срок за цену, указанную в п. 3.5 настоящего Договора, построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру - объект долевого строительства, указанную в п. 1.1.3 настоящего Договора, а так же выполнить монтажные, пусконаладочные и иные неразрывно связанные со строящимся Домом работы с целью достижения технических параметров объекта, необходимых и достаточных для его ввода в эксплуатацию в соответствии с утвержденной Проектной документацией и условиями настоящего Договора **за исключением работ: по устройству внутренних межкомнатных перегородок, работ по отделке квартир, без устройства стяжки в квартире, без устройства внутриквартирной разводки системы водоснабжения и канализации, без установки внутриквартирного сантехнического оборудования, но с установкой запорной арматуры на вводе системы водоснабжения в квартиру и с установкой индивидуальных счетчиков по воде и поквартирных приборов учета тепла, без разводки по квартире системы электроснабжения, но с установкой квартирного электрического щита и одного автоматического выключателя, без прокладки кабеля линии связи по стоякам и поэтажной разводки, без прокладки кабеля линии радификации поэтажной разводки, без установки оконечного комплектного переговорного устройства домофонной связи в квартире, но с передачей ключа от домофона, без установки звонка в квартиру.**

3.2. Участник долевого строительства обязуется участвовать в долевом финансировании строительства Дома в порядке, и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, и принять по окончании строительства в собственность определенную в Договоре долю (часть) построенного Дома – Квартиру, а также на праве общей долевой собственности – долю в общем имуществе, входящем в состав Дома, а Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением по его усмотрению третьих лиц, построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Дольщику соответствующий Объект долевого строительства.

3.3. Участник долевого строительства направляет собственные и (или) привлеченные денежные средства на строительство Дома в порядке долевого участия, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами (или с привлечением по своему усмотрению подрядчиков) всех работ по строительству Дома в полном объеме;
- **вести Дом в эксплуатацию в III квартале 2022 года**, при этом допускается досрочный ввод Дома в эксплуатацию;
- **Срок начала передачи квартиры Участнику долевого строительства не позднее 31 января 2023 года**, при этом допускается досрочная передача квартиры;

3.4. Все денежные суммы в настоящем Договоре определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.5. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) **рублей**. Цена настоящего Договора является твердой и изменению не подлежит, за исключением случая, указанного в п. 3.6. настоящего Договора.

3.5.1. Участник долевого строительства вносит денежные средства в счёт уплаты цены настоящего Договора до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома путём внесения денежных средств (депонированная сумма) на счёт эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент) - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03, **в течение 3 (трёх) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора**.

3.5.2. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счёт эскроу.

3.5.3. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счёте эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счёту эскроу не выплачивается.

3.5.4. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счёт эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счёта эскроу с другим уполномоченным банком.

3.6. При изменении Площади передаваемой Квартиры по результатам обмеров, произведенными организацией уполномоченной в сфере технической инвентаризации (ФГУП «Ростехинвентаризация», кадастровый инженер) в большую или меньшую сторону менее чем на 1 (один) квадратный метр от в указанной в п. 1.1.3. настоящего Договора общей приведённой площади, перерасчет стоимости Квартиры не производится. При превышении Площади передаваемой Квартиры более чем на 1 (один) квадратный метр от указанной в настоящем Договоре общей приведённой площади (как в большую, так и в меньшую сторону), стоимость Квартиры подлежит пересмотру, при этом расчет стоимости Квартиры осуществляется на основании стоимости 1 (одного) квадратного метра общей проектной площади на момент заключения настоящего Договора.

Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с действующим законодательством РФ в настоящем Договоре указывается Площадь квартиры - общая приведённая площадь жилого помещения в соответствии с проектной документацией и включает в себя площадь лоджии(ий) с понижающим коэффициентом 0.5. После проведения технической инвентаризации в соответствии с жилищным законодательством площадь лоджии/балкона в общую площадь включена не будет, и в последующем, при регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в свидетельстве о государственной регистрации права собственности будет указана общая площадь Квартиры без учета площади лоджии (ий). Данное обстоятельство не может являться основанием для пересмотра (перерасчёта) стоимости Квартиры.

3.7. Планировочные решения Квартиры оформляются Приложением №1 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

3.8. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства, одновременно возникает право на долю 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 Дома. При этом указание о том, что Участнику долевого строительства передается часть общего имущества в Доме, в акте приема-передачи не требуется.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по договору.

4.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, на строительство Дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.2.1. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также факты внесения изменений в проектную документацию, в сроки, установленные действующим законодательством.

4.1.3. Обеспечить выполнение строительно-монтажных и пусконаладочных работ по строительству Дома.

4.1.3.1. Построить Дом в соответствии с проектной документацией и передать Участнику долевого строительства Квартиру, в соответствии п. 3.1 настоящего Договора, при этом в проектную документацию

могут вноситься изменения с учётом п. 4.2.2 настоящего Договора, включающей выполнение следующих видов работ:

- устройство несущих стен Квартиры;
- устройство межквартирных кирпичных перегородок;
- устройство кирпичных перегородок в ванных комнатах и санузлах;
- без устройства межкомнатных перегородок и без установки межкомнатных дверей;
- установка входной деревянной двери;
- устройство системы отопления и вентиляции;
- устройство системы водоснабжения и канализации без внутриквартирной разводки, сантехнического оборудования, но с установкой запорной арматуры, обеспечивающей возможность их подключения;
- устройство системы электроснабжения с установкой квартирного электрического щита и одного автоматического выключателя без разводки по Квартире;
- устройство слаботочных сетей (радио, связь, телевидение) до поэтажного щитка без прокладки кабеля линии связи по стоякам и поэтажной разводки, и без поэтажной разводки кабеля линии радиофикации; домофон без установки оконечного комплектного переговорного устройства домофонной связи в квартире, но с передачей на руки ключа от домофона;
- оконные блоки из ПВХ профиля;
- установка индивидуальных приборов учёта холодной и горячей воды непосредственно в квартире, тепла и электричества в местах общего пользования;
- холодное остекление лоджий (алюминиевый профиль);
- полная отделка мест общего пользования в соответствии с проектной документацией.

4.1.3.2 Застройщиком не выполняются в рамках исполнения настоящего Договора и не входят в цену настоящего Договора следующие виды работ по Квартире с учётом п. 3.1 настоящего договора:

- установка оконечного комплектного переговорного устройства домофонной связи в квартире;
- выполнение всего комплекса внутриквартирных отделочных и плотницких работ, в т.ч. выравнивание основания под полы;
- установка и стоимость санитарно-технических приборов (ванна, унитаз, умывальник, мойка, смесители, полотенцесушитель) и разводка трубопроводов к ним и водоразборной арматуры;
- установка и стоимость электроплиты;
- стоимость и монтаж электропатронов, электрозвонков, светильников, розеток и выключателей;
- прокладка оптико-волоконных сетей.

4.1.3.3. Все виды работ, обозначенные в п. 4.1.3.2 настоящего Договора, выполняются собственником после ввода Дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Квартиры, в готовности обозначенной п. 4.1.3.1 настоящего Договора не позднее срока, указанного в п. 3.3 настоящего Договора.

4.1.4. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию, после направления уведомления о начале срока передачи, передать Участнику долевого строительства по Акту приема - передачи Квартиру в состоянии, определенном условиями настоящего Договора. При этом допускается досрочная передача Квартиры Участнику долевого строительства. Акт приема-передачи Квартиры подписывается уполномоченными представителями Застройщика и Участника долевого строительства.

4.1.5. В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков и сроков их устранения Застройщиком.

4.1.6. Обеспечить сохранность Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

4.1.7. Выполнить работы по инженерному обеспечению и вводу Дома в эксплуатацию.

4.1.8. Сообщать Участнику долевого строительства по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома.

4.1.9. Раскрывать Участнику долевого строительства информацию, предусмотренную Федеральным законом от 30.12.2014 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации за исключением сведений, отнесенных к коммерческой тайне.

4.1.10. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в п. 3.3 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением внести изменения в настоящий Договор в части увеличения срока начала передачи квартир, установленного пунктом 3.3. настоящего Договора.

4.1.11. Не менее чем **за 14 рабочих дней** до наступления установленного настоящим Договором срока начала передачи и принятия Квартиры направить Участнику долевого строительства уведомление о готовности Квартиры к передаче. Уведомление направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением по адресу, указанному в настоящем Договоре или вручается лично под расписку. Риск неполучения уведомления несет адресат.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Самостоятельно и по своему усмотрению осуществлять строительство Дома, привлекать подрядчиков и иных лиц для осуществления своих обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. По своему усмотрению вносить в объект (Дом) незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной

документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом будет отвечать требованиям проектной документации.

4.2.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня отправки уведомления о начале передачи, вправе составить Односторонний акт передачи Квартиры 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 предусмотренных настоящим подпунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

При этом обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента извещения Участника долевого строительства о составлении указанного акта. Риск о неполучении извещения несёт адресат (Участник долевого строительства).

Уклонение Участника долевого строительства от принятия Квартиры или отказа от ее принятия считаются злоупотреблением права по смыслу действующего гражданского законодательства Российской Федерации.

4.2.4. В случае уклонения Участника долевого строительства от государственной регистрации права собственности на Квартиру в срок, предусмотренный п. 4.3.3 настоящего Договора, Застройщик вправе обратиться в суд для обязания участника долевого строительства осуществить действия, необходимые для государственной регистрации права на Объект долевого строительства

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.5.1 настоящего Договора, внести денежные средства, предусмотренные п. 3.5 настоящего Договора, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

За неисполнение / несвоевременное исполнение требований, изложенных в п. 3.5.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства несет ответственность, предусмотренную п. 7.2 настоящего Договора.

В течение 2 (двух) рабочих дней, включая день перечисления Суммы депонирования на счет эскроу, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление Суммы депонирования, указанной в п. 3.5 настоящего Договора и равной Цене Договора, на счет эскроу в полном объеме.

4.3.2. В течение срока, указанного в уведомлении от Застройщика о начале передачи Квартиры, принять Квартиру по Акту приема-передачи. После подписания Акта приема-передачи Квартиры в пользование Участника долевого строительства последний 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 Квартиры и иного имущества.

4.3.3. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности на Квартиру не позднее двух месяцев со дня подписания Акта приема-передачи. Регистрация права собственности производится Участником долевого строительства за его счет.

4.3.4. Участник долевого строительства может уступить третьим лицам право требования доли в строительстве Квартиры, указанных в разделе 1 настоящего Договора, только с письменного согласия Застройщика. Для получения согласия Застройщика на уступку права требования по настоящему договору участник долевого строительства за 14 календарных дней до планируемого осуществления уступки права требования направляет Застройщику заявление с указанием сведений о лице, которому будет произведена уступка, и планируемой даты совершения сделки. Застройщик обязан в течение 5 (пяти) календарных дней рассмотреть указанное заявление и направить письменный ответ участнику долевого строительства. В случае неоплаты участником долевого строительства на момент осуществления уступки права требования цены Договора в полном объеме, уступка права требования по настоящему Договору (при условии получения согласия Застройщика на ее осуществление) допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.3.5. В случае согласования Застройщиком совершения участником долевого строительства уступки права требования по настоящему Договору участник долевого строительства обязуется письменно (в месячный срок) известить Застройщика о произведенной уступке права требования, а также представить заверенную участником долевого строительства копию заключенного им договора уступки права требования с отметкой о его государственной регистрации.

В случае, когда права требования по договору участия в долевом строительстве уступает Участник долевого строительства, являющийся владельцем счета эскроу, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) о такой уступке переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства (ч. 10 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ).

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

4.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Дома.

4.4.2. Производить отделочные работы, монтаж сантехнического и другого оборудования самостоятельно и за свой счет только после подписания Акта приема-передачи Квартиры, с учётом требований, отражённых в Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, являющейся неотъемлемой частью акта приёма-передачи квартиры.

5. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Квартира должна соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

5.2. **Гарантийный срок на объект долевого строительства - Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта-Квартиры, 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. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно в разумный срок.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства-квартиры и передаваемое участнику долевого строительства Квартиры, составляет три года. Указанный гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на общее домовое имущество в доме, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет и исчисляется со дня получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование общего домового имущества составляет три года и исчисляется со дня получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую 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 (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

5.3. 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.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Республике Коми.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.3. Расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

6.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

6.3.2. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта долевого строительства и (или) Дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;
- в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

6.3.3. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- систематического нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей, т.е. нарушения срока внесения платежа по настоящему Договору более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев;

- просрочки внесения платежа по настоящему Договору более двух месяцев.

6.3.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 дней после направления в письменной форме предупреждения Участнику долевого строительства о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора в письменной форме.

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику в добровольном порядке неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Неустойка уплачивается посредством перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо внесением в кассу Застройщика в размере, рассчитанном в соответствии с настоящим пунктом договора на день уплаты.

7.3. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в установленном настоящим Договором порядке, в случае изменения Участником долевого строительства или каким-либо третьим лицом архитектурно-конструктивных решений Дома, Квартиры, систем коммуникаций (отопления, водопровода, канализации, электроснабжения, электрооборудования, газового оборудования, в т.ч. пристроенной котельной, низковольтной сети (телефон, радио, телевидение), которые ухудшают работу данных систем или разрушают их, а также за перепланировку Квартиры Участником долевого строительства (или третьими лицами по его указанию) Застройщик ответственности не несет.

7.4. Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства осуществляется при условии размещения денежных средств Участником долевого строительства на счетах эскроу.

8. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по договору.

8.2. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Допуск Участника долевого строительства на строительную площадку Дома для ознакомления с ходом строительства возможен только с согласия Застройщика и в присутствии его представителя. Участник долевого строительства не вправе вмешиваться в административно-хозяйственную деятельность Застройщика, связанную с производством работ по строительству Дома.

9.2. Участник долевого строительства подтверждает правильность и достоверность почтовых реквизитов, персональных данных, указанных в настоящем Договоре и считает направление любых уведомлений по данным реквизитам надлежащим уведомлением. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) извещать друг друга.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.4. Подписывая настоящий Договор, участник долевого строительства подтверждает, что все положения и условия настоящего Договора, а также положения **Проектной декларации на строительство объекта ему понятны и разъяснены, что им заданы все вопросы, которые у него имелись относительно настоящего Договора и/или Проектной декларации и на них получены исчерпывающие ответы. Участник долевого строительства подтверждает, что ему известно, что необходимые документы, наличие которых предусматривается Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», могут быть предоставлены Застройщиком по требованию Участника долевого строительства по месту нахождения Застройщика по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, ул. Колхозная, д. 50.**

9.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, в случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров - в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.7. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема - передача Квартиры или Одностороннего акта передачи Квартиры или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, в случае, предусмотренном п. 4.2.3. настоящего Договора.

9.8. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены по настоящему Договору и подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

9.9. Настоящий Договор прочитан Сторонами, соответствует воле Сторон, подписан Сторонами в 3 (трех) идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО СЗ «Центральный»

Юридический адрес: 167000, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Колхозная, д. 50;

ИНН 1101170674; КПП 110101001; ОГРН 1211100000319;

р/с 40702810628000003850 КОМИ ОТДЕЛЕНИЕ №8617 ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810400000000640, БИК 048702640

Директор _____ /Ярошенко И.А./

м.п.

Участник долевого строительства:

(Фамилия, Имя, Отчество - полностью)

(Подпись)

Субъект дает согласие на обработку своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством. Настоящее согласие действует бессрочно.

Согласен _____ на _____ обработку _____ персональных _____ данных

Приложение №1
к договору № ____ / И-2 участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от ____ года (квартира № __ этаж __)

Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид, назначение - многоквартирный односекционный жилой дом.

Этажность –10 (количество этажей - 10)

Общая площадь здания – 2531,85 м²

Материал наружных стен – Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич с навесным вентилируемым фасадом)

Материал поэтажных перекрытий – плиты сборные многпустотные железобетонные

Класс энергоэффективности – высокий В+

Класс сейсмостойкости не нормируется для данной местности.

Застройщик: ООО СЗ «Центральный»

Директор _____ /Ярошенко И.А./

м.п.

Участник долевого строительства:

(Фамилия, Имя, Отчество - полностью)

(Подпись)