

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №54

Республика Коми, г. Сыктывкар

14 июля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Клубный дом», в лице директора Османова Габии Балашерифовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и **ФИО**, _____ года рождения, место рождения: гор. Сыктывкар, паспорт 87 14 _____ выдан Отделом УФМС России по Республике Коми в городе Сыктывкаре ____ 2014г., код подразделения 110-001, зарегистрированный по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. _____, дом __, кв. __, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», а при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны договора», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 «Застройщик» обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Клары Цеткин, 67, расположенный на земельном участке, имеющем следующие характеристики: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение многоквартирных жилых домов этажностью 9-12 надземных этажей) для многоквартирной застройки, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общая площадь 1794 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Клары Цеткин, кадастровый номер: 11:05:0106012:3349, (далее по тексту настоящего договора – «Объект недвижимости», характеристики указаны в пункте 10.1 настоящего договора), и после получения разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию передать «Участнику долевого строительства» **квартиру № __ (указан проектный номер), состоящую из двух комнат, расположенную на десятом этаже, общей проектной площадью 70,03 (Семьдесят целых и три сотых) кв.м.**, в состоянии и с характеристиками, указанными в пункте 10.1. настоящего договора (далее по тексту настоящего договора – «Объект долевого строительства»), а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную настоящим договором сумму денежных средств для строительства (создания) «Объекта долевого строительства» и принять «Объект долевого строительства» при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта недвижимости».

Общая проектная площадь «Объекта долевого строительства» является одновременно общей приведенной площадью, и состоит из суммы общей проектной площади жилого помещения и общей проектной площади лоджий (при наличии), балконов (при наличии), с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти (для лоджий понижающий коэффициент 0,5, для балконов понижающий коэффициент 0,3).

Местоположение «Объекта долевого строительства» на плане создаваемого «Объекта недвижимости» - Приложение № 1 к настоящему договору.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании разрешения на строительство многоквартирного жилого дома № 11-RU11301000-1536/1-2021, выданного 05 мая 2021 года Администрацией МО ГО «Сыктывкар».

2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате «Участником долевого строительства» для строительства (создания) «Объекта долевого строительства» именуется далее по тексту настоящего договора «Цена договора».

«Цена договора» включает все затраты Застройщика на выполнение настоящего договора, рекламу, налоги, сборы и другие обязательные платежи, связанные с исполнением настоящего договора. «Цена договора» учитывает стоимость услуг «Застройщика».

2.2. «Цена Договора» определяется соглашением «Сторон договора» и составляет _____, включая налоги.

2.3. При уплате «Цены договора» «Участник долевого строительства» в обязательном порядке указывает в платежном поручении в графе «назначение платежа»: оплата по договору участия в долевом строительстве со ссылкой на дату и номер настоящего договора.

2.4. Уплата цены настоящего договора производится Участником долевого строительства в следующие сроки и в размерах:

- Денежная сумма в размере _____, вносится Участником долевого строительства за счет собственных средств в течении 10 (десяти) дней после государственной регистрации настоящего Договора.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств, в полном объеме.

Условием привлечения денежных средств участника долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона 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".

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее по тексту – «Эскроу-агент»), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее по тексту – «Депонент») в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 110102001.

Депонент (Участник долевого строительства): _____.

Бенефициар (Застройщик): ООО Специализированный застройщик «Клубный дом».

Депонируемая сумма: _____.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования на счет эскроу: в течении 10 (десяти) дней после государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 01 марта 2022 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Дома.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- Разрешение на ввод в эксплуатацию Дома;

2.5. Все расчеты между «Сторонами договора» должны быть завершены до момента передачи «Объекта долевого строительства» «Участнику долевого строительства».

2.6. «Стороны договора» допускают возможность изменения «Цены договора» и устанавливают, что «Цена договора» подлежит изменению в следующем порядке и на следующих условиях:

2.6.1. В случае, если по завершении строительства «Объекта недвижимости» по результатам первичной технической инвентаризации построенного «Объекта недвижимости», фактическая общая площадь жилого помещения и фактическая общая площадь лоджий (при наличии), веранд (при наличии), балконов (при наличии), террас (при наличии) уменьшится или увеличится по сравнению с проектными данными более, чем на 1 (Один) метр, «Цена договора» подлежит уточнению (изменению), и рассчитывается путем произведения цены одного квадратного метра общей проектной площади «Объекта долевого строительства» и фактической общей приведенной площади «Объекта долевого строительства». При этом «Участник долевого строительства» производит доплату денежных средств за дополнительную площадь «Объекта долевого строительства» либо «Застройщик» осуществляет возврат денежных средств за уменьшение площади «Объекта долевого строительства» в течение десяти рабочих дней с момента получения результатов первичной технической инвентаризации «Объекта недвижимости» и «Объекта долевого строительства», а также соответствующего уведомления «Застройщика» / заявления «Участника долевого строительства», но в любом случае такие расчеты должны быть произведены не позднее дня передачи «Объекта долевого строительства» «Участнику долевого строительства».

2.7. «Стороны договора» устанавливают, что будут считать «Цену договора» фиксированной и не подлежащей изменению за исключением правила уточнения «Цены договора», установленного пунктом 2.6.1. настоящего договора.

3. Обязательства и права Сторон договора

3.1. «Застройщик» обязуется:

3.1.1. Построить «Объект недвижимости», качество которого должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.2. Вносить в сроки и в порядке, установленные действующим законодательством, в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о «Застройщике», проекте строительства, внесении изменений в проектную документацию.

3.1.3. Использовать денежные средства «Участника долевого строительства» только для строительства «Объекта недвижимости».

3.1.4. Передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы по «Объекту недвижимости» в объеме и порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию.

3.1.6. Направить «Участнику долевого строительства» уведомление о доплате денежных средств за дополнительную площадь «Объекта долевого строительства» при выявлении превышения фактической общей проектной площади «Объекта долевого строительства» над расчетной общей проектной площадью «Объекта долевого строительства», указанной в пункте 1.1. настоящего договора, после завершения строительства «Объекта недвижимости» по результатам обмеров «Объекта долевого строительства» органом, осуществляющим технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, в течение десяти рабочих дней со дня получения результатов технической инвентаризации «Объекта недвижимости».

3.1.7. Произвести возврат денежных средств «Участнику долевого строительства» при выявлении уменьшения фактической общей проектной площади «Объекта долевого строительства» от расчетной общей проектной площади «Объекта долевого строительства», указанной в пункте 1.1. настоящего договора, после завершения строительства «Объекта недвижимости» по результатам обмеров «Объекта долевого строительства» органом, осуществляющим технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, в течение тридцати рабочих дней со дня получения заявления «Участника долевого строительства» о возврате денежных средств.

3.1.8. Передать «Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства» по передаточному акту в установленном порядке.

3.1.9. Выполнить иные обязанности, предусмотренные в других пунктах настоящего договора.

3.2. «Застройщик» имеет право:

3.2.1. В одностороннем порядке вносить изменения и дополнения в проектную документацию на строящийся «Объект недвижимости», в договор аренды земельного участка (документы о праве собственности), в разрешение на строительство, в проектную декларацию и иную документацию, связанную с проектированием и строительством «Объекта недвижимости», до момента получения разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию.

3.2.2. Досрочно (т.е. ранее установленного настоящим договором срока), сдать «Объект недвижимости» в эксплуатацию.

3.2.3. Досрочно (т.е. ранее установленного настоящим договором срока), передать «Объект долевого строительства» «Участнику долевого строительства».

3.3. «Участник долевого строительства» обязуется:

3.3.1. Уплатить «Застройщику» «Цену договора» в размере, порядке и сроки, определенные настоящим договором.

3.3.2. Произвести доплату денежных средств за дополнительную площадь «Объекта долевого строительства» при выявлении превышения фактической общей проектной площади «Объекта долевого строительства» над расчетной общей проектной площадью «Объекта долевого строительства», указанной в пункте 1.1. настоящего договора, после завершения строительства «Объекта недвижимости» по результатам обмеров «Объекта долевого строительства» органом, осуществляющим технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, в течение десяти рабочих дней с момента получения уведомления «Застройщика» о доплате денежных средств по результатам технической инвентаризации «Объекта долевого строительства».

3.3.3. Принять «Объект долевого строительства» по передаточному акту в порядке и сроки, установленные разделом 4 настоящего договора.

3.3.4. Самостоятельно и за свой счет зарегистрировать право собственности на «Объект долевого строительства» в течение тридцати календарных дней с момента подписания «Сторонами договора» передаточного акта на «Объект долевого строительства».

3.3.5. Открыть лицевые счета (заключить соответствующие договоры с управляющей организацией, сетевыми организациями, предоставляющими коммунальные услуги) и нести расходы на содержание «Объекта долевого строительства» (включая общее имущество) и оплачивать коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта на «Объект долевого строительства».

3.3.6. Обеспечить сохранность выполненных на «Объекте долевого строительства» и общем имуществе «Объекта недвижимости» строительно-монтажных и отделочных работ, смонтированного сантехнического и иного оборудования и приборов учета после принятия «Объекта долевого строительства» от «Застройщика» по передаточному акту.

3.3.7. Не проводить переустройство и/или перепланировку «Объекта долевого строительства» (общего имущества в «Объекте недвижимости») до государственной регистрации права собственности на «Объект долевого строительства».

3.3.8. Выполнить иные обязанности, предусмотренные в других пунктах настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. «Участник долевого строительства» имеет право:

3.4.1. Знакомиться с проектной декларацией, информацией о «Застройщике» и проекте строительства «Объекта недвижимости».

4. Передача Объекта долевого строительства

4.1. «Застройщик» обязуется получить разрешение на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию в срок до 01 марта 2022 года.

4.2. «Застройщик» обязуется передать «Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства» не позднее 01 апреля 2022 года.

4.3. Передача «Объекта долевого строительства» осуществляется после получения разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию. При этом «Застройщик» в течение одного календарного месяца с момента получения разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию обязан направить «Участнику долевого строительства» письменное сообщение о завершении строительства «Объекта недвижимости» и готовности «Объекта долевого строительства» к передаче с указанием срока его приемки, а также о необходимости принятия «Объекта долевого строительства» и о последствиях бездействия «Участника долевого строительства» по принятию «Объекта долевого строительства». Сообщение «Участнику долевого строительства» должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено лично под расписку. «Участник долевого строительства» обязан приступить к принятию «Объекта долевого строительства» в срок, указанный в письменном сообщении «Застройщика», а если такой срок не установлен – не позднее семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. В ходе принятия «Объекта долевого строительства», перед подписанием передаточного акта, «Участник долевого строительства» имеет право заявить «Застройщику» обо всех выявленных при приемке «Объекта долевого строительства» и находящегося в нем оборудования явных недостатках требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, иных обязательных требований и условий настоящего договора, о чем «Стороны договора» составляют акт о выявленных несоответствиях в двух экземплярах, по одному для каждой из «Сторон договора». Срок устранения указанных в акте выявленных несоответствий составляет 30 рабочих дней с даты составления акта о выявленных несоответствиях, если иной срок не установлен в таком акте соглашением «Сторон договора». По результатам устранения выявленных недостатков «Участник долевого строительства» обязан повторно осмотреть «Объект долевого строительства» не позднее пяти календарных дней по истечении срока, установленного для устранения несоответствий и в случае подтверждения факта устранения выявленных явных недостатков подписать передаточный акт.

4.5. При отсутствии претензий к «Объекту долевого строительства» «Участник долевого строительства» после осмотра «Объекта долевого строительства» подписывает не позднее трех рабочих дней после осмотра передаточный акт.

4.6. При уклонении либо отказе «Участника долевого строительства» от приемки «Объекта долевого строительства» (кроме случая с выявлением несоответствий в ходе приемки «Объекта долевого строительства») в срок, указанный в сообщении «Застройщика», «Застройщик» по истечении четырнадцати календарных дней со дня, предусмотренного сообщением для передачи «Объекта долевого строительства», вправе составить односторонний акт о передаче «Объекта долевого строительства», при этом риск случайной гибели «Объекта долевого строительства» признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» с момента составления такого акта. В случае передачи «Объекта долевого строительства» «Участнику долевого строительства» путем подписания передаточного акта «Застройщиком» в одностороннем порядке, риск случайной гибели «Объекта долевого строительства» признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления указанного одностороннего акта о передаче «Объекта долевого строительства». Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником долевого строительства» сообщения о завершении строительства «Объекта недвижимости» в соответствии с договором и о готовности «Объекта долевого строительства» к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному им почтовому адресу.

5. Гарантия качества.

5.1. Гарантийный срок на «Объект долевого строительства», за исключением инженерного и технологического оборудования, входящего в состав «Объекта долевого строительства», составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав «Объекта долевого строительства», составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта.

5.2. «Стороны договора» при заключении настоящего договора исходят из того, что свидетельством качества, передаваемого «Участнику долевого строительства» «Объекта долевого строительства» и его соответствия требованиям настоящего договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, является разрешение на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию.

5.3. «Участник долевого строительства» вправе предъявить «Застройщику» требования в связи с ненадлежащим качеством «Объекта долевого строительства» при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.4. В случае, если «Объект долевого строительства» построен «Застройщиком» с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению его качества или с иными недостатками, которые делают его непригодными для использования по назначению, «Участник долевого строительства» вправе потребовать от «Застройщика» безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный с «Застройщиком». Иные требования к «Застройщику» могут быть предъявлены только с согласия «Застройщика» либо в случае не устранения недостатков в согласованный «Сторонами договора» срок.

5.5. «Участник долевого строительства» теряет право на предъявление требований к «Застройщику» в случае проведения перепланировки/переоборудования «Объекта долевого строительства» либо возникновения недостатков (дефектов) «Объекта долевого строительства» вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта «Объекта долевого строительства», проведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

6. Уступка прав требования по договору

6.1. «Участник долевого строительства» вправе уступить новому участнику долевого строительства свои права требования по настоящему договору после уплаты им «Цены договора» в полном объеме, либо, с согласия «Застройщика», с одновременным переводом долга на нового участника. При этом на нового участника долевого строительства одновременно с передачей прав требования по настоящему договору переводится обязанность по исполнению иных обязательств «Участника долевого строительства», установленных настоящим договором. Без соблюдения данного условия уступка прав требования по настоящему договору не допускается.

6.2. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по настоящему договору допускается с момента его государственной регистрации до момента подписания сторонами передаточного акта на «Объект долевого строительства».

6.3. Уступка прав требования по настоящему договору подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. При этом расходы по государственной регистрации уступки прав требования по настоящему договору распределяются между «Участником долевого строительства» и новым участником настоящего договора самостоятельно.

6.4. «Участник долевого строительства» обязан передать «Застройщику» один подлинный экземпляр зарегистрированного договора уступки прав требования в подтверждение его заключения в течение трех календарных дней с момента проведения государственной регистрации уступки прав требования по настоящему договору.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору с виновной стороны могут быть взысканы предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и причиненные убытки в размере реально понесенных расходов.

7.2. В случае нарушения установленных настоящим договором сроков внесения платежей «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день

просрочки. При этом поступающие от «Участника долевого строительства» денежные суммы могут быть направлены «Застройщиком» в первую очередь на погашение неустойки, начисленной согласно настоящего пункта настоящего договора, а оставшаяся после совершения указанных действий денежная сумма засчитывается в счет оплаты «Цены договора».

7.3. В случае нарушения установленного настоящим договором срока передачи «Участнику долевого строительства» «Объекта долевого строительства» «Застройщик» уплачивает «Участнику долевого строительства» пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на день исполнения обязательства, от «Цены договора» за каждый день просрочки. Если «Участником долевого строительства» является гражданин, то пени, предусмотренные настоящим пунктом, уплачиваются в двойном размере.

8. Срок действия договора. Порядок его досрочного расторжения.

8.1. Настоящий договор становится обязательным для «Сторон договора» с момента его подписания, подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента такой регистрации.

8.2. «Стороны договора» устанавливают, что государственная регистрация настоящего договора осуществляется в срок не позднее десяти рабочих дней со дня подписания настоящего договора и все подготовительные действия для осуществления государственной регистрации настоящего договора совершаются «Участником долевого строительства» (предварительная запись на государственную регистрацию настоящего договора и своевременное (не позднее одного рабочего дня) извещение «Застройщика» о дате и времени проведения государственной регистрации по предварительной записи; занятие очереди и своевременное (не позднее двух рабочих дней) извещение «Застройщика» о предполагаемом дне подачи документов на государственную регистрацию в порядке очереди и своевременное (не менее чем за три часа) извещение «Застройщика» о предполагаемом времени государственной регистрации в порядке очереди).

8.3. В случае если настоящий договор не будет сдан на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение десяти рабочих дней после подписания настоящего договора, он перестает быть обязательным для «Сторон договора» и считается прекратившим свое действие (утратившим силу), при этом «Застройщик» вправе заключить договор участия в долевом строительстве в отношении «Объекта долевого строительства» с любым третьим лицом. «Стороны договора» устанавливают, что в дальнейшем никаких уведомлений о том, что настоящий договор перестал быть обязательным для «Сторон договора» (прекратил действие, утратил силу) не требуется.

8.4. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляются по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством РФ. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, последний обязуется возместить Застройщику убытки, связанные с исполнением настоящего договора.

8.5. Настоящий договор действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств по настоящему договору.

8.6. С момента государственной регистрации настоящего договора в обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» у «Участника долевого строительства» считаются находящимися в залоге право собственности на представленный для строительства «Объекта недвижимости» земельный участок и строящийся на этом участке «Объект недвижимости».

8.7. Настоящий договор подлежит расторжению по соглашению «Сторон договора» либо в судебном порядке по требованию одной из сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.8. Нарушение «Участником долевого строительства» сроков расчетов, предусмотренных настоящим договором и сроков приемки «Объекта долевого строительства» более чем на десять календарных дней, признается «Сторонами договора» существенным нарушением условий настоящего договора.

8.9. Односторонний отказ от исполнения договора допускается в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

9. Форс–мажор

9.1. «Стороны договора» освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если оно произошло вследствие действия форс–мажорных обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора.

9.2. К форс–мажорным и иным препятствующим исполнению «Сторонами договора» своих обязательств по настоящему Договору обстоятельствам «Стороны договора» отнесли следующие обстоятельства: наводнение, землетрясение, ураган, смерч, пожар и другие стихийные бедствия, а также террористические акты, военные действия и гражданские волнения, забастовки.

К форс–мажорным обстоятельствам относятся также и другие чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства, препятствующие исполнению «Сторонами договора» своих обязательств по настоящему договору.

9.3. С момента начала действия форс–мажорных обстоятельств и при условии уведомления об этом другой «Стороны договора» сроки исполнения «Сторонами договора» своих обязательств по настоящему договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств и устранения их последствий.

9.4. «Сторона договора», ссылающаяся на форс–мажорные обстоятельства, обязана представить документ компетентного органа для их подтверждения.

9.5. В случае более чем трехмесячной продолжительности действия форс–мажорных обстоятельств «Стороны договора» не позднее тридцати дней с момента истечения указанного трехмесячного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения настоящего договора или о его прекращении и последствиях его прекращения. В случае непринятия «Сторонами договора» в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения настоящего договора или о его прекращении, настоящий договор считается расторгнутым по требованию любой из «Сторон договора», с момента получения такого требования другой «Стороной договора».

10. Особые условия договора

10.1. Характеристики «Объекта недвижимости»:

Общая площадь многоквартирного дома: 5285,95 кв.м.

Класс энергоэффективности: В.

Класс сейсмостойкости: не установлен для данной местности.

Количество этажей- 12.

Жилой дом представляет собой двенадцатиэтажное здание и состоит из одной блок-секции, расположенное по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Клары Цеткин, 67. Здание имеет обособленную благоустроенную дворовую территорию, где расположена входная группа в жилую часть здания.

Здание имеет жесткую конструктивную схему с монолитными пилонами и дисками перекрытий.

Наружные стены- 1-5 этаж: керамический блок, толщиной 200 мм; 6-12 этаж: керамический кирпич, толщиной 250 мм; эффективный теплоизоляционный материал - негорючие минераловатные плиты толщиной 160 мм; облицовочный слой - навесная вентилируемая фасадная система.

Перекрытия межэтажные: монолитные.

Покрытие жилого дома: монолитное.

Лестничная клетка - монолитная.

Крыша – плоская, с внутренним водостоком.

Заполнение проемов - окна ПВХ с двухкамерным стеклопакетом.

Проектный номер квартиры	Этаж расположения	Общая проектная площадь, кв.м.		Количество комнат	Проектная площадь комнат, кв.м.		Проектная площадь подсобных и вспомогательных помещений	
		Общая (без учета площади лоджий/балконов)	Общая приведенная (с учетом площади лоджий/балконов, с коэффициентом 0,5/0,3 соответственно)		Условный номер комнаты	Площадь, кв.м.	Наименование помещения	Площадь помещения, кв. м.
54	10	67,33	70,03	2	1	13,91		
					2	19,53		
							Кухня	17,14
							Ванная	2,59
							Санузел	3,15
							Прихожая	11,01

Вид Объекта долевого строительства: квартира, назначение: жилое помещение.

В «Объекте долевого строительства» должны быть выполнены работы, согласно, приведенного перечня:

Квартиры:

Внутренняя отделка квартир согласно проектной документации не предусматривается.

Двери входные в подъезд – алюминиевые по системе АЛЮТЕХ.

Двери внутренние в подъезд - алюминиевые по системе АЛЮТЕХ.

Двери входные в квартиры - металлические.

Окна и балконные двери - блоки оконные из поливинилхлоридных профилей со стеклопакетом сопротивлением теплопередаче 0,74 м²хС/Вт.

Доски подоконные – отсутствуют. Отделка оконных откосов, согласно проектной документации, не предусматривается.

Система вентиляции в квартирах - естественная.

Поквартирная разводка электроснабжения, водоснабжения и канализации осуществляется за счёт собственных средств участника долевого строительства (либо собственником). В квартиру заведен кабель электроснабжения до коробки с автоматом для защиты групповых линий, оптико-волоконный кабель, трубы водоснабжения ХВС и ГВС, канализационный стояк в санузлах, а также выполнена разводка отопления по полу с установкой радиаторов. Установка счетчиков ХВС, ГВС, ТС предусмотрена в поэтажных распределительных гребенках. В этажных электрощитах размещаются счетчики квартирного учета электроэнергии.

Устройство внутриквартирных перегородок осуществляется за счёт собственных средств участника долевого строительства (либо собственником), за исключением блочных (кирпичных) перегородок санузлов и ванных комнат.

Лестничные клетки, общие коридоры, лифтовые холлы и тамбура:

- стены и перегородки декоративная шпатлёвка стен;
- потолок - подвесной по системе «Армстронг»;
- полы – керамогранит;
- ограждение лестничных маршей: окраска эмалью.

10.2. «Стороны договора» устанавливают, что под «Общей проектной площадью «Объекта долевого строительства» понимают сумму площади всех помещений «Объекта долевого строительства», исчисленную на

основании проектной документации «Объекта недвижимости» и площади балконов / лоджий (определенной с учетом понижающих коэффициентов).

10.3. «Стороны договора» устанавливают, что под существенным нарушением требований к качеству «Объекта долевого строительства» понимают проявление существенного недостатка «Объекта долевого строительства», под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 300 000 (Трехсот тысяч) рублей) или затрат времени (более 2 (Двух) месяцев), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

10.4. «Стороны договора» устанавливают, что под существенным изменением проектной документации «Объекта долевого строительства» будут считать изменение общей проектной площади «Объекта долевого строительства» более чем на 10% (Десять процентов) от площади, утвержденной на момент заключения настоящего договора; изменение этажности «Объекта недвижимости» более чем на 2 (Два) этажа.

10.5. По соглашению «Сторон договора» обстоятельством, очевидно свидетельствующим о том, что «Объект долевого строительства» не будет передан «Участнику долевого строительства» своевременно является прекращение всех работ по строительству «Объекта недвижимости» на срок, превышающий 6 (Шесть) месяцев.

10.6. Указанный в настоящем договоре адрес «Объекта недвижимости» является строительным адресом «Объекта недвижимости», и после получения разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес в установленном порядке.

10.7. «Застройщик» гарантирует, что на дату заключения настоящего договора «Объект долевого строительства» никому не отчужден, не заложен, не переуступлен, в споре и под запретом (арестом) не состоит, а также отсутствуют права третьих лиц на передаваемый по настоящему договору «Объект долевого строительства», в т.ч. права на долевое участие в строительстве этого «Объекта долевого строительства».

10.8. «Участник долевого строительства» одобряет и дает согласие на совершение «Застройщиком» действий по любому изменению проектной документации.

10.9. «Застройщик» ежемесячно в срок до последнего числа текущего месяца выставляет «Участнику долевого строительства» счета о возмещении расходов «Застройщика» на содержание «Объекта долевого строительства» (включая общее имущество) и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта на «Объект долевого строительства» (если такие расходы были), а в случае нарушения «Участником долевого строительства» срока приемки «Объекта долевого строительства» по передаточному акту – с момента передачи «Объекта долевого строительства» в одностороннем порядке. «Участник долевого строительства» обязан оплатить такие счета «Застройщика» в течение десяти рабочих дней со дня получения счета.

10.10. Обязательства «Застройщика» по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания «Сторонами договора» передаточного акта на «Объект долевого строительства».

10.11. Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания «Сторонами договора» передаточного акта на «Объект долевого строительства», а также исполнения всех иных обязательств, прямо предусмотренных настоящим договором.

10.12. «Участник долевого строительства» не имеет права вмешиваться в деятельность «Застройщика» по строительству «Объекта недвижимости» и участвовать в управлении делами «Застройщика».

10.13. «Участник долевого строительства» ознакомлен с проектной декларацией, информацией о «Застройщике» и проекте строительства «Объекта недвижимости» до подписания настоящего договора.

10.14. «Участник долевого строительства» самостоятельно и за свой счет оформляет технический (кадастровый) паспорт на «Объект долевого строительства» в органе, осуществляющем технический учет и техническую инвентаризацию (кадастровый учет) объектов недвижимости, а также самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на «Объект долевого строительства»

По соглашению «Сторон договора» «Застройщик» за счет «Участника долевого строительства» может организовать изготовление технического (кадастрового) паспорта на «Объект долевого строительства», государственную регистрацию права собственности на «Объект долевого строительства», копий документов по ценам и на условиях, действующих у «Застройщика».

10.15. Содержащиеся на графических изображениях «Объекта долевого строительства» схематические изображения ванны, раковины/раковин, унитазов и т.д. являются условными и служат исключительно для обозначения помещений санузлов, туалетов, ванных комнат. Указанное оборудование в комплектацию Квартиры не включается.

11. Заключительные условия

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они совершены в письменном виде и подписаны обеими «Сторонами договора» (за исключением условий, указанных в пункте 2.7.1. настоящего договора. Такие изменения вступают в силу в порядке, определенном в данных пунктах).

11.2. Все сообщения по настоящему договору и другие документы должны быть направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным «Сторонами договора» почтовым адресам, или вручены лично под расписку.

Если «Сторона договора» обладает сведениями о получении другой «Стороной договора» отправленного ей сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Стороны договора» от его получения или в связи с отсутствием «Стороны договора» по указанному ей почтовому адресу – такое письменное сообщение считается полученным и известным «Стороне договора».

11.3. В случае изменения любой из «Сторон договора» местонахождения, почтового адреса, адреса места регистрации, иных данных, необходимых для реализации обязанностей и прав, вытекающих из настоящего договора, а также предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, такая Сторона обязана уведомить о соответствующих изменениях другую «Сторону договора» в течение десяти календарных дней с момента наступления

таких изменений. В случае если такое уведомление не будет осуществлено, любое письменное сообщение направленное заинтересованной «Стороной договора» другой «Стороне договора» считается полученным, если оно направлено по последнему известному почтовому адресу такой «Стороны договора».

11.4. Претензионный порядок разрешения споров по настоящему договору «Стороны договора» устанавливают в качестве обязательного. «Сторона договора», получившая претензию, обязана рассмотреть ее в течение десяти рабочих дней и в этот же срок направить другой «Стороне договора» письменный ответ о результатах ее рассмотрения. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, все споры передаются на рассмотрение в суд в соответствии с установленной законодательством Российской Федерации подведомственностью и подсудностью.

«Стороны договора» признают, что условия настоящего договора являются конфиденциальными и не подлежат разглашению третьим лицам без согласования со второй «Стороной договора».

11.5. Отношения «Сторон договора», не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

11.6. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из «Сторон договора», и один экземпляр – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Подписи и реквизиты Сторон

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «КЛУБНЫЙ ДОМ»

Местонахождение Республика Коми. Адрес г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, д. 182, оф. 205

Почтовый адрес г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, д. 182, оф. 205

ИНН 1101103251, ОГРН 1161101057391, КПП 110101001, ОКПО 04165548

БИК 048702781 Корр/счет 30101810000000000781

Р/счет 40702810712910004123 открыт в «СЕВЕРНЫЙ НАРОДНЫЙ БАНК» (АО)

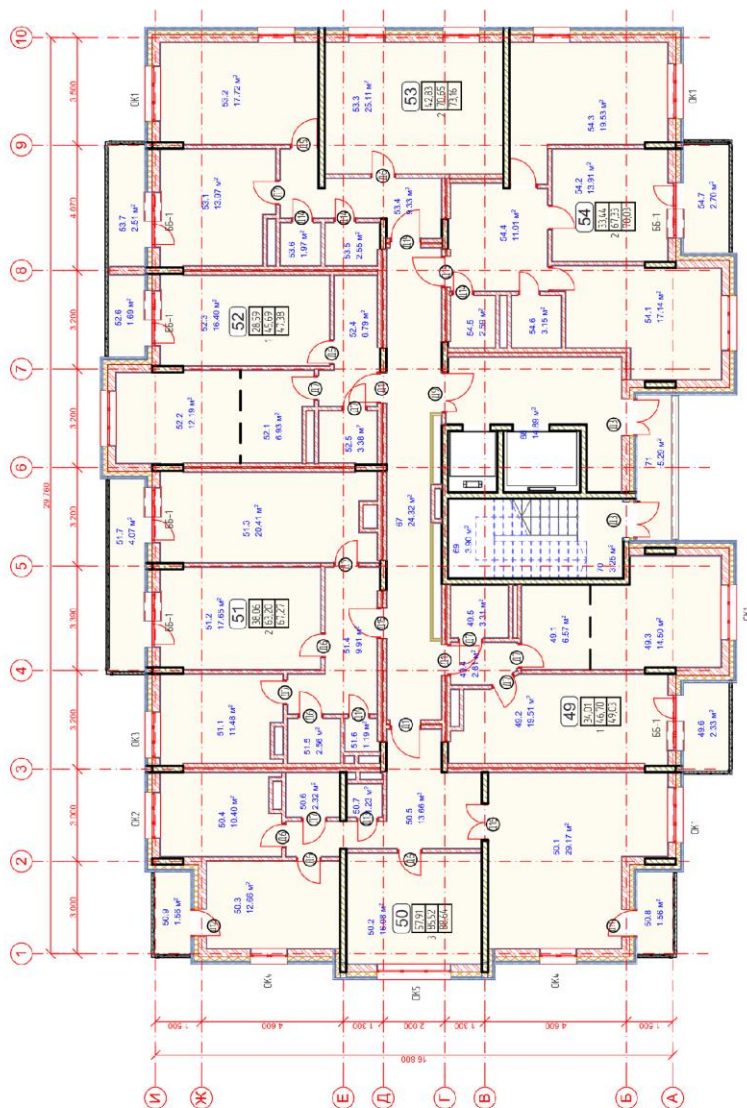
Телефон: 8-8212-21-85-03, 31-29-15.

Директор: Османов Габи Балашерифович

М.п.

«Участник долевого строительства»:

10-й этаж



Условный номер	Назначение	Площадь, м2	
		Общая площадь	Жилая
49	Квартира	49.03	34.01
50	Квартира	88.64	57.91
51	Квартира	67.27	38.06
52	Квартира	47.38	28.59
53	Квартира	73.16	42.83
54	Квартира	70.03	33.44

Директор ООО Специализированный застройщик «КЛУБНЫЙ ДОМ» _____ Г.Б. Османов.
М.П.
Участник долевого строительства