

г. Киров

\_\_\_\_\_ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Кировский ССК» (ООО Спецзастройщик «Кировский ССК»), в лице Сметаниной Натальи Леонидовны, действующей на основании доверенности от 20.05.2019 года, зарегистрированной в реестре за № 43/97-н/43-2019-2-373, нотариусом Кировского нотариального округа Кировской области Костоломовым А.В., именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,

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

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

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется построить **многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями общественного назначения (I этап строительства) по адресу: г.Киров, пер.Тимирязева, д.7**, далее по тексту настоящего договора именуемое «Многоквартирный дом», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 2. настоящего договора и далее по тексту настоящего договора именуемый «Объект долевого строительства», Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.
- 1.2. **Разрешение на строительство № 43-RU43306000-028-2021** выдано Администрацией муниципального города Кирова 09.04.2021 года. Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен Многоквартирный дом **43:40:000457:1286, 43:40:000458:449**.
- 1.3. Информация, предусмотренная ст.3.1. ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", размещена в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф).
- 1.4. Основные характеристики Многоквартирного дома:  
Здание крупнопанельное с поперечно-стеновой конструктивной системой с регулярным шагом поперечных стен и с опиранием многопустотных плит перекрытий на поперечные стены.  
Фундаменты – монолитная плита.  
Наружные стены – трехслойные железобетонные панели, перекрытия - из многопустотных плит из преднапряженного железобетона, плиты покрытия – трехслойные железобетонные плиты покрытия, лестничные марши и площадки – сборные железобетонные, перегородки – железобетонные, перемычки – сборные железобетонные, кровля – рулонная.  
В тех подполье размещено инженерное оборудование: ИТП, ВРУ, водомерный узел, комната уборочного инвентаря.  
Два лифта (пассажирский, грузопассажирский), кровля с теплым чердачным помещением, пластиковое остекление окон.  
Высота жилого этажа (от пола до потолка) - 2,5 м.  
Строительный объем здания – 41231,3 куб.м, общая площадь здания – 13124,9 кв.м, площадь застройки 956,6 кв.м, общая площадь жилых помещений (без понижающего коэффициента для лоджий, балконов) – 9977,3 кв.м, общая площадь жилых помещений (с понижающим коэффициентом для лоджий, балконов) – 9154,0 кв.м, площадь встроенных помещений – 190,8 кв.м, количество этажей – 18, количество подземных этажей – 1, этажность – 17, количество секций – 1 шт.  
Класс энергоэффективности - А  
Сейсмичность района работ менее 5 баллов
- 1.5. **Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства на строительство Многоквартирного дома: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.**
- 1.6. **Участник долевого строительства (депонент) обязуется уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в сроки и размере, установленные настоящим договором, на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.**

## 2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

**Общая площадь квартиры** (сумма площади квартиры (всех отапливаемых помещений: жилых комнат и помещений вспомогательного использования) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента) \_\_\_\_\_ кв.м

**Приведенная площадь квартиры** (сумма площади квартиры и лоджии (с коэф.) \_\_\_\_\_ кв.м

Площадь квартиры (без учета лоджии) \_\_\_\_\_ кв.м

Количество комнат \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Площадь жилых комнат \_\_\_\_\_ кв.м

Помещения вспомогательного использования:

Кухня-ниша (зона кухни \_\_\_\_\_ кв.м)

Сан.узел \_\_\_\_\_ кв.м

Коридор \_\_\_\_\_ кв.м

Лоджия \_\_\_\_\_ кв.м (\_\_\_\_\_ кв.м (с коэф.))

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

**Степень отделки: ЧЕРНОВАЯ**

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

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

- 3.1. На момент заключения настоящего договора цена договора определена сторонами в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за 1 кв.м проектной площади Объекта долевого строительства.
- 3.2. Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет оплаты цены договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента), в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:  
**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России», адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, адрес электронной почты Банка - [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), телефон 8 800 555 55 50 доб. 60992851  
**Депонент:** \_\_\_\_\_  
**Бенефициар:** ООО Спецзастройщик «Кировский ССК»  
**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.  
**Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы на счет эскроу:** в срок до \_\_\_\_\_ года с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области,  
**Срок депонирования депонируемой суммы:** 6 (шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.  
Основание перечисления Бенефициару депонируемой суммы:  
- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;  
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома.  
Основания прекращения депонирования денежных средств:  
- истечение срока депонирования депонируемой суммы;  
- перечисление денежных средств Бенефициару;  
- расторжение настоящего Договора по соглашению сторон;  
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения настоящего Договора;  
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 3.3. Реквизиты для перечисления Эскроу-агентом Депонируемой суммы: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Кировский ССК» (ООО Спецзастройщик**

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

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

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

## **5. СРОК СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ, СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 5.1. Срок окончания строительства Многоквартирного дома – **2 квартал 2023 года.**  
Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств.
- 5.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по подписываемому сторонами Договору о передаче квартиры в собственность, указанному в п.4.1.6. настоящего договора, не позднее шести месяцев с момента получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, при условии оплаты стоимости Объекта долевого строительства, согласно раздела 3 настоящего договора в полном объеме.

## **6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК.**

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

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

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

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

## 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик: ООО Спецзастройщик «Кировский ССК»**

610010, Кировская область, г. Киров, мкр. Радужный, ул. Производственная, д.9, каб.5

ОГРН 1194350004056 ИНН 4345490508 КПП 434501001

р/сч 40702810327000011687 в Кировском отделении №8612 ПАО Сбербанк г.Киров,

к/сч 30101810500000000609 БИК 043304609

Н.Л.Сметанина

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ года рождения

Место рождения: \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_

Код подразделения \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Тел. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_