

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Атлант» в лице генерального директора Демиденко Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и _____ именуемый(ая) в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. **Застройщик** обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц **построить** (создать) «**Многokвартирный жилой дом ул. К. Маркса/ул. Заречная в г. Вологда. Корпус №1, №2**» (далее – **Объект**) по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, городской округ город Вологда, город Вологда, улица Карла Маркса, дом № 19, дом № 21 на земельных участках:

- кадастровый номер 35:24:0305005:62 общей площадью 1 500 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажные жилые дома, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, город Вологда, ул. Карла Маркса, д. 21, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании договора № 24-1500мс о предоставлении в аренду земельного участка от 24 декабря 2018 года;

- кадастровый номер 35:24:0305005:456 общей площадью 3 006 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажные жилые дома, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, город Вологда, ул. Заречная, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании договора № 24-1499гс о предоставлении в аренду земельного участка от 24 декабря 2018 года и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать **Дольщику** указанное п. 1.3 настоящего договора **жилое помещение** (далее – **Квартира**) в данном Объекте.

1.2. **Дольщик** обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.3. **Квартира** — предмет долевого строительства, в виде _____ комнатной квартиры **строительный № _____**, расположенной на _____ этаже **Корпуса № _____** Объекта со следующими характеристиками:

- планируемая **общая приведенная площадь** _____ кв.м., в том числе, площадь лоджии _____ кв.м. **с коэффициентом 0,5.**

- **планируемая общей площадью** - _____ кв.м., в том числе планируемая жилая площадь _____ кв.м.

1.3.1. Проектный план Квартиры содержится в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Объект в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

- общая площадь: корпус № 1 – 2 972,9 кв.м.; пристроенная крытая автостоянка – 106,2 кв.м. корпус; корпус № 2 – 2 217,5 кв.м.;

- количество этажей – корпус № 1 - 5, корпус № 2 - 5, пристроенная крытая автостоянка - 1;

- наружные стены - бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпичные);

- перекрытия- сборные железобетонные пустотные плиты безопалубочного формирования;

- класс энергоэффективности - «D» (нормальный);

- класс сейсмостойкости дома: 5 и менее баллов.

1.5. **Застройщик** обязуется построить Объект и ввести его в эксплуатацию в **III квартале 2023 года**. По окончании строительства **Застройщик** передает **Дольщику** Квартиру в срок не позднее шестидесяти дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.5.1. **Застройщик** вправе исполнить принятые на себя обязательства в любое время до наступления указанных выше сроков.

1.6. **Застройщик** гарантирует, что до подписания настоящего договора доля в строительстве в виде Квартиры никому не продана, не подарена, в споре, под залогом, арестом

(запрещением) не состоит и подтверждает, что на момент подписания настоящего договора имеются все разрешения и согласования, необходимые для строительства Объекта.

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Цена договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек и дальнейшему изменению или индексации не подлежит, за исключением условий, предусмотренных пунктом 2.2. настоящего договора.

2.2. Цена договора будет уточнена Застройщиком на основании:

2.2.1. Результатов технической инвентаризации Квартиры, взятых из технического паспорта на Объект, выданного Застройщику организацией, уполномоченной на выполнение работ по технической инвентаризации;

2.2.2. дополнительных расходов, произведенных Застройщиком при вводе Объекта в эксплуатацию:

- оплата за присоединение к сетям водоснабжения, канализации, тепло-, и электроснабжения;

- оплата за выполнение работ по технической инвентаризации Объекта;

- затраты по приемке сетей эксплуатирующими организациями;

- контрольно-испытательные геодезические съемки подземных инженерных коммуникаций и др.

2.2.3. Дополнительные расходы Застройщика, указанные в п. 2.2.2, компенсируются Дольщиком путем уплаты Застройщику суммы в размере 2% (два процента) от цены Квартиры, указанной в п. 2.1 настоящего договора.

2.3. Стороны договорились, что **номер** и **площадь** Квартиры будут уточнены ими после проведения технической инвентаризации Квартиры уполномоченной организацией.

В случае, если фактическая площадь Квартиры отличается от проектной в большую сторону, то Дольщик оплачивает разницу площади исходя из стоимости одного квадратного метра, рассчитываемой путем деления цены договора на общую приведенную площадь Квартиры, указанную в п. 1.3. настоящего Договора. Если фактическая площадь отличается от проектной в меньшую сторону, то Застройщик возвращает разницу, исходя из той же стоимости одного квадратного метра.

2.4. Передача Квартиры в собственность Дольщика, и последующие расчеты между сторонами производятся по данным технического паспорта на Объект, изготовленного по заказу Застройщика.

2.5. Порядок расчетов:

2.5.1. В соответствии с Федеральным законом 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» **Застройщик**, выступающий в роли **Бенефициара**, и **Дольщик**, выступающий в роли **Депонента**, договорились использовать для расчетов по настоящему договору счет эскроу, открытый в Банке ПАО «Сбербанк России».

2.5.2. Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, в договоре предлагают (адресуют оферту) Банку ПАО «Сбербанк России» заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ПАО «Сбербанк России», открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ПАО «Сбербанк России» и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ПАО «Сбербанк России» по адресу <https://www.sberbank.ru/> (далее – Правила);

- Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу.

2.5.3. Подписывая Договор участия в строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ПАО «Сбербанк России» оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ПАО

«Сбербанк России» счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ПАО «Сбербанк России» счета эскроу на имя Депонента.

2.5.4. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ПАО «Сбербанк России» договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу;

2.5.5. Предоставляя в Банк ПАО «Сбербанк России» Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий;

2.5.6. Предоставление Депонентом в Банк ПАО «Сбербанк России» договора оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

2.5.7. Положения о существенных условиях Договора счета эскроу, которыми являются следующие условия Договора участия в долевом строительстве:

- Бенефициар Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Атлант» (ИНН 3525377965 ОГРН 1163525077011);

- Депонент – _____ года рождения, паспортные данные: серия № выдан года, к/п, адрес регистрации:

- Эскроу-агент – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, ИНН 7707083893, почтовый адрес: 160035, г. Вологда, ул. Предтеченская, 33 адрес электронной почты: sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8 800 555-57-77.

- Квартира ____ – (____)комнатная квартира, планируемой общей площадью – _____ кв.м., площадь лоджий (с учетом поправочного коэффициента 0,5) – _____кв.м, в том числе планируемой жилой площадью _____ кв.м., строительный номер № _____, расположенной на _____(втором) этаже в Корпусе №____Многоквартирного жилого дома по ул. К. Маркса/ул. Заречная Корпус №1, №2 в г. Вологда (разрешение на строительство № 35-35327000-78-2021 от 23.08.2021 года) по адресу: Вологодская область, город Вологда, улица Карла Маркса/ул. Заречная.

- Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве) – (_____) рублей 00 копеек.

- Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы на счет эскроу:

- Дата окончания срока для внесения Депонентом на счет эскроу Депонируемой суммы – _____ года;

- Источники формирования Депонируемой суммы:

(_____) рублей 00 копеек ипотечный кредит, предоставленный Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, ИНН 7707083893, почтовый адрес: 160035, г. Вологда, ул. Предтеченская, 33, Вологодское отделение № 8638 ПАО Сбербанк. Реквизиты: к/с № 30101810900000000644 в Отделении Вологда г. Вологда, БИК 041909644, КПП 352502001, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (именуемый далее «БАНК») Депоненту на основании кредитного договора;

(_____) рублей копеек собственные средства Депонента;

(_____) рубль копейки за счет средств Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия _____ № _____, выдан «_____» _____ 20____ г. на основании решения государственного учреждения Управления Пенсионного Фонда Российской Федерации в городе _____ от 16 _____ 20____ года за № _____ в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»

Депонент обеспечивает в целях формирования Депонируемой суммы поступление денежных средств на счет эскроу отдельными платежами по следующему графику:

() рублей копеек в срок не позднее « » 202__ года за счет ипотечного кредита;

() рублей копеек в срок не позднее « » 202__ года за счет собственных средств;

() рубль копейки в срок не позднее « » 202__ года за счет средств Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал за счет средств Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал.

- Срок условного депонирования – не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней после представления Клиентом Банку нотариально заверенной копии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

- **Реквизиты** расчетного счета **Бенефициара**, на который Банк ПАО «Сбербанк России» переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу – р/с: 40702810712000009483 в Вологодском отделении № 8638 ПАО СБЕРБАНК г. Вологда к/с: 3010181090000000644 БИК Банка: 041909644

Реквизиты банковского счета **Депонента**, на который Банк ПАО «Сбербанк России» переводит депонируемую сумму со счета эскроу денежные средства со счета эскроу в случае неполучения Банком ПАО «Сбербанк России» указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренных законодательством - . Денежные средства, фактически поступившие от Дольщика в уплату первой части денежного взноса, указанной в п. 2.5.7 Договора, Дольщик поручает Застройщику в своих интересах, за вычетом неустоек, предусмотренных условиями Договора, перечислить на свой рублевый счет, по его указанию.

- После окончания строительства Объекта и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию, стороны в соответствии с пунктом 2.3. договора произведут уточнение общей площади Квартиры, передаваемой Дольщику, и окончательные взаиморасчеты.

2.5.8. Стоимость строительства Квартиры является окончательной и изменению не подлежит, кроме платежей, предусмотренных пунктами 2.2 Договора.

2.5.9. Право собственности на Квартиру оформляется силами и за счет средств Дольщика и возникает у него с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством порядке.

2.5.10. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Дольщика осуществляет резервирование денежных средств в размере [() рублей не позднее « » 2022 года с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: 15 (Пятнадцать) календарных дней.

Для исполнения аккредитива Дольщик поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области о государственной регистрации настоящего Договора.

После предоставления документов, указанных в п. 2.5.10. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Дольщика, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику.

Расходы, связанные с открытием аккредитива, Дольщик несет самостоятельно и за свой счет.

3. Права и обязанности сторон

3.1 Застройщик обязуется:

3.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить и сдать в эксплуатацию Объект и по окончании строительства передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи в течение 60 (шестидесяти) дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.1.2. В случае невозможности завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию в срок, указанный в п. 1.5. настоящего договора, Застройщик направляет Дольщику соответствующую информацию об изменении сроков.

Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Квартиры осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в т.ч. Постановлением Правительства РФ от **26.03.2022** № 479, либо на основании дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.1.3. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать указанный документ (или его нотариально удостоверенную копию) в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

3.1.4. Не менее чем за месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Квартиры направить Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Сообщение направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении Дольщику по почтовому адресу Дольщика, указанному в п. 9 настоящего Договора, или вручается Дольщику лично под расписку.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Контролировать исполнение обязательств по настоящему договору, при наличии оснований привлекать Дольщика к ответственности за их ненадлежащее исполнение.

3.2.2. В случае сдачи в эксплуатацию Объекта в зимнее время перенести выполнение предусмотренных проектной документацией работ по устройству асфальтобетонного покрытия дворовых проездов и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок по установке малых архитектурных форм и озеленению, а также покраске фасадов на ближайший благоприятный (летний) период.

3.3. Дольщик обязуется:

3.3.1. Внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, установленные п. 2 настоящего договора.

3.3.2. Приступить к принятию Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности к передаче, и принять Квартиру по акту приема-передачи не позднее установленного срока в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором.

3.3.3. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента ввода Объекта в эксплуатацию, до момента подписания акта приема-передачи произвести с Застройщиком полный расчет по окончательной цене Квартиры, рассчитанной на основании п. 2.2. настоящего договора.

3.3.4. Нести в полном объеме все расходы по: государственной регистрации договора, дополнительных соглашений к нему, а также уступке прав требования или перевода долга по договору, государственной регистрации прав собственности на Квартиру, получению технического паспорта и справок БТИ и другим платежам, которые необходимы для регистрации договора и права собственности Дольщика на Квартиру.

С момента передачи Квартиры по акту приема-передачи ежемесячно нести все расходы по теплоснабжению, иным коммунальным услугам по эксплуатации Квартиры и содержанию жилого дома пропорционально площади Квартиры, в размере и по тарифам, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.5. Не производить самостоятельно без письменного согласования с Застройщиком никаких действий с Квартирой, в том числе работ, указанных в пункте 6.2.2. настоящего договора, до подписания акта приема - передачи Квартиры.

Изменение планировки Квартиры может производиться только при условии получения требуемых согласований и разрешений в соответствии с Жилищным Кодексом РФ после государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру в установленном законом порядке.

3.3.6. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Квартиры заключить договор эксплуатации и технического обслуживания жилого дома с уполномоченной организацией.

3.3.7. Использовать Квартиру для проживания.

3.3.8. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего договора.

3.3.9. В течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи зарегистрировать право собственности на Квартиру в установленном законом порядке своими силами и за свой счет.

3.3.10. В случае изменения постоянного места жительства или снятия с регистрационного учета, а также изменения паспортных данных (для физического лица), либо изменения нахождения исполнительного органа, наименования, банковских реквизитов (для юридического лица) в течение 5 (пяти) календарных дней с момента вступления в силу таких изменений письменно уведомить об этом Застройщика с приложением документов, подтверждающих данные изменения.

3.4. Дольщик имеет право:

3.4.1. Уступить право требования по настоящему договору в соответствии с условиями п. 8.5 настоящего договора.

4. Ответственность сторон

Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1. Ответственность Застройщика:

4.1.1. За нарушение предусмотренного настоящим договором срока передачи Квартиры Застройщик несет ответственность перед Дольщиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.2. В случае, если при приемке Квартиры Дольщиком будут обнаружены недостатки качества, скрытые дефекты, Застройщик обязуется в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента предъявления требований Дольщиком устранить указанные недостатки (дефекты). Если на их устранение требуются временные и материальные затраты, стороны согласуют сроки работ по их устранению отдельно, с учетом нормативных технических документов, регулирующих проведение таких работ. Замечания Дольщика и сроки их устранения оформляются путем подписания соответствующего акта и иного документа. Застройщик производит выполнение данных работ за свой счет без увеличения впоследствии цены договора.

4.1.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до передачи ее Дольщику несет Застройщик.

4.2. Ответственность Дольщика

4.2.1. За нарушение сроков внесения денежных средств, предусмотренных п. 3.3. настоящего договора, Дольщик несет ответственность перед Застройщиком в виде уплаты неустойки (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.2.2. В случае уклонения Дольщика от принятия Квартиры или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случаев отказа, указанных в законе), Застройщик вправе в порядке и сроки в соответствии с ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», составить односторонний акт о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи

Квартиры), при этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в п. 9 настоящего Договора почтовому адресу.

4.3. К отношениям сторон, в том числе в части ответственности сторон, а также сроков исполнения обязанностей Застройщика по передаче Дольщику Квартиры применяются положения 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» с учетом Постановления Правительства РФ от 26.03.2022 № 479 (с изменениями и дополнениями).

5. Гарантийные обязательства

5.1. Гарантийный срок:

5.1.1. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, и указанного ниже, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику Квартиры, устанавливается договором и составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче любого объекта долевого строительства.

5.2. Ограниченная область действия гарантии.

5.2.1. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие:

- нормального износа, естественного старения Квартиры и ее частей; . нарушения Дольщиком или третьими лицами требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры, инженерного оборудования, кровли и др., расположенных в жилом доме, в том числе «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г № 170, Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, являющейся приложением к акту приема-передачи квартиры; ненадлежащего ремонта Квартиры, в том числе инженерных систем, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами;

- несанкционированных переустройства и/или перепланировки Квартиры, перемонтажа инженерных систем;

- повреждения Квартиры и ее частей, вызванных внешними воздействиями (затоплением, пожаром и другими стихийными бедствиями); несоблюдения Дольщиком температурно-влажностного режима, согласно требованиям СанПиН в процессе ремонта или эксплуатации Квартиры (нерегулярное проветривание), повлекшие возникновение дефектов штукатурного и лакокрасочного слоев, отслоение обоевого покрытия.

В этих случаях ответственность за качество Квартиры, функционирование инженерных систем и соблюдение микроклимата в Квартире возлагаются на Дольщика и претензии Застройщиком не принимаются.

Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен Дольщику согласно Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003г № 170 не рекомендуется устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в углах наружных стен, вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации;

Не рекомендуется в первые два года эксплуатации устройство подвесных и натяжных потолков. В связи с технологической усадкой жилого дома возможно возникновение трещин штукатурного и лакокрасочного слоев, обоевого покрытия, что является допустимым по нормам СНиПа и ГОСТа. Демонтаж дымовых пожарных извещателей не допускается.

5.3. Допускаются отклонения от горизонтали, вертикали, иные геометрические неровности стен, потолков, откосов, углов, проемов, если они находятся в пределах допусков,

установленных нормативно-техническими документами. Данные отклонения не являются существенными нарушением требований к качеству Квартиры.

5.4. Существенным нарушение требований к качеству Квартиры по настоящему договору считается, если Квартира не пригодна к проживанию.

6. Общее имущество, комплектация

6.1. Общее имущество:

В состав общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства (дольщиков) после регистрации права собственности на Квартиру, входят:

- крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, лестницы;
- крыльца, тамбуры, внеквартирные коридоры,
- подвал с инженерными коммуникациями, помещениями водомерных узлов, электрощитовых, насосных станций, помещениями уборочного инвентаря; электрооборудование в электрощитовых, водомерный узел с регулирующей и запорной арматурой, насосные станции;
- внутридомовые инженерные сети с оборудованием, расположенным на сетях, и находящимся за пределами или внутри жилых помещений, и предназначенные для обслуживания более одной квартиры, в том числе сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения с регулирующей, запорной арматурой и общедомовыми приборами учета, сети энергоснабжения с электротехническим оборудованием и общедомовыми приборами учета, кабель связи с оборудованием, расположенным в подвале; земельный участок, на котором расположен Объект и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами благоустройства и озеленением, наружные инженерные сети до границ балансового разграничения.

6.2. Комплектация Квартиры:

6.2.1 Квартира передается Дольщику со следующими отделочными работами и комплектацией:

- кирпичные стены: оштукатурены;
- перегородки: из гипсовых плит с затиркой швов;
- потолки: с затиркой швов между плитами цементным раствором;
- полы: подготовка под полы, цементно-песчаная стяжка;
- двери входные: металлические;
- газовый котел;
- газовая плита;
- электротехнические работы с установкой распределительных щитов на входе, освещения с/у, кухни и коридора, розеток для подключения газовых котлов;
- отопление: трубы пластиковые, приборы отопления - радиаторы;
- водоснабжение и канализация: стояки и подводки к санприборам из полипропиленовых труб, установка счетчиков воды, крана для подключения устройства внутриквартирного пожаротушения, полотенецесушителя;
- вентиляция естественная с удалением воздуха через вентканалы. Приток воздуха в комнаты и кухни осуществляется путем использования режима микропрветривания окон;
- телефонизация/телевидение: от слаботочных ниш до квартиры предусмотрена прокладка труб для ввода кабелей;
- пожарная сигнализация: в помещениях квартир (кроме ванных комнат и санузлов) установка на потолке автономных пожарных извещателей;
- окна и балконные двери в квартирах: из ПВХ профилей с двухкамерными стеклопакетами. Лоджии и балконы остекленные.

Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудования, перечисленного в настоящем пункте, без согласования с Дольщиком если указанное изменение не влечет за собой ухудшения качества передаваемой квартиры и увеличения цены договора.

6.2.2. Не производятся работы по чистовой отделке квартир: оклейка стен обоями, окраска стен, облицовка стен плиткой, окраска потолков, устройство чистых полов. Не устанавливается сантехническое оборудование (мойки и умывальники, ванны, унитазы), внутренние двери,

недостающее сантехническое и электротехническое оборудование, электроплиты, подключение кабелей связи и телевидения от этажного щита до квартиры. Данные работы выполняются Дольщиком собственными силами и за свой счет.

7. Расторжение договора

7.1. Расторжение настоящего договора, а также односторонний отказ от исполнения настоящего договора производится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае обращения Дольщика к Застройщику, надлежаще исполняющему свои обязательства по договору, с просьбой расторгнуть настоящий договор, настоящий договор с согласия Застройщика может быть расторгнут во внесудебном порядке, если Застройщик признает причину обращения Дольщика с просьбой расторгнуть настоящий договор уважительной и существенной. В этом случае, Стороны заключают соглашение о расторжении настоящего договора, которое подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

7.3. Возврат денежных средств Дольщику осуществляется уполномоченным банком после государственной регистрации соглашения о расторжении договора в порядке, установленном действующим законодательством.

8. Особые условия

8.1. Дольщик в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком персональных данных Дольщика, то есть совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Кроме того, настоящим договором Дольщик дает согласие Застройщику поручать обработку персональных данных третьим лицам, на основании заключаемого с этими лицами договора, при условии соблюдения требований законодательства.

Дольщик предоставляет застройщику право вносить изменения в проектно-сметную документацию, в том числе, в части увеличения/уменьшения площади застройки, площади жилого дома, общей площади квартир, строительного объема, количества секций, этажности, количества этажей, количества квартир, площади помещений общего назначения, количества/общей площади помещений для хранения негорючих материалов, количества/общей площади нежилых встроенно-пристроенных помещений/подвалов/технических этажей, общей площади и границ земельного участка.

Данные изменения не ставятся в зависимость от первоначальной проектно-сметной документации и не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Объекта, в состав которых входит Квартира, дающими право Дольщику на расторжение настоящего Договора в соответствии с п. 1.1. ст. 9 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», за исключением существенного изменения проектной документации объекта строительства в части размера Квартиры.

8.2. Настоящий договор подлежит обязательной регистрации сторонами в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области в течение 10 календарных дней с момента его подписания сторонами и считается заключенным с момента такой регистрации.

В случае, если настоящий договор не будет зарегистрирован в указанный срок, договор считается незаключенным и исполнению сторонами не подлежит.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются Сторонами в письменном виде и подлежат регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

8.4. Договор считается исполненным и подлежит прекращению с момента полной оплаты по договору и подписания сторонами акта приема-передачи на Квартиру. С момента подписания акта приема-передачи стороны не имеют претензий друг к другу по исполнению договора и произведенным расчетам.

8.5. Дольщик вправе уступить право требования по настоящему договору третьим лицам после полной уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Совершение уступки права требования по настоящему договору одновременно с переводом долга на нового Дольщика допускается только с письменного согласия Застройщика.

Уступка права требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры. Уступка права требования подлежит государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области и все расходы по ее регистрации возлагаются на Дольщика. Стороны договорились, что уступка Дольщиком прав требования к Застройщику по взысканию неустойки, других штрафных санкций, убытков и ущерба, причиненных в связи с недостатками Квартиры, отдельно от права требования Квартиры не допускается, за исключением случаев, когда размер неустойки, других штрафных санкций, убытков и ущерба установлен вступившим в силу решением суда.

8.6. Право собственности Дольщика на Квартиру возникает с момента государственной регистрации права собственности.

Техническая инвентаризация, государственная регистрация права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Вологодской области осуществляется Дольщиком своими силами и за свой счет.

8.7. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств: наводнения, пожара, эпидемии, военных действий, военных переворотов, террористических актов, гражданских волнений, а так же иных обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством РФ, оказывающих влияние на выполнение обязательств Сторонами по настоящему Договору, сроки выполнения этих обязательств соразмерно отодвигаются на время действия этих обстоятельств.

8.8. Во всем, что не предусмотрено условиями настоящего договора, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.9. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для Сторон.

9. Адреса, реквизиты, подписи сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Атлант»
160014, Вологодская область, город Вологда, улица Заречная, дом 8, помещение 1
ИНН 3525377965 КПП 352501001 ОГРН 1163525077011

Реквизиты банковских счетов:

р/с: 40702810712000009483

в Вологодском отделении № 8638 ПАО СБЕРБАНК г. Вологда

к/с: 30101810900000000644

БИК Банка: 041909644

ИНН/КПП Банка: 7707083893/352501001 ОГРН Банка: 1027700132195

ОКПО Банка: 09108495

Генеральный директор ООО «СЗ «Атлант» _____ Демиденко С.А.

Дольщик:

Паспорт

Адрес регистрации (почтовый адрес):
