

Утверждаю
Генеральный директор ООО СЗ «Новостройки»



Степанов В.В.

"23" ноября 2022г.

**Проект договора № ДДУ-__
участия в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома "RADONEZH" в г. Череповец
Вологодской области (Редакция от "23" ноября 2022г.)**

город Череповец Вологодской области

«__» _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новостройки», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Степанова Виталия Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Гражданин РФ _____, _____ г.р., паспорт гражданина РФ серия ____ № _____ выдан _____ дата выдачи, код подразделения _____, место регистрации по месту жительства: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» (далее по тексту «Участник долевого строительства»), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили договор участия в долевом строительстве (далее «договор участия в долевом строительстве» по тексту – договор/настоящий договор) о нижеследующем:

Статья 1. Основные понятия, используемые в договоре

1.1. **Застройщик** - ООО СЗ «Новостройки», юридическое лицо, имеющее в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту - *Федеральный закон РФ от 30.12.2004г. №214-ФЗ*) право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома, что подтверждает:

- наличие разрешения на строительство № 35-328000-26-2022, выданного 02.09.2022 года Управлением архитектуры и градостроительства мэрии города Череповца;
- наличие земельного участка с кадастровым номером 35:21:0401021:1807, площадью 3765 кв.м., выделенном из земель населенных пунктов под вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 30.08.2022г., зарегистрированного 01.09.2022 года Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области за №35:21:0401021:1807 -35/081/2022-3;
- раскрытие информации застройщиком, установленной Федеральным законом РФ от 30.12.2004г. №214-ФЗ, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (адрес сайта: наш.дом.рф).

1.2. **Многоквартирный дом** – "Многоквартирный жилой дом "RADONEZH" в г. Череповец", расположенный по адресу земельного участка с кадастровым номером 35:21:0401021:1807 - Вологодская область, город Череповец, Московский проспект, з/у 47.

Многоквартирному дому в соответствии с действующим регламентом по присвоению адреса объекту недвижимости на территории города Череповца по окончании строительства (создания) многоквартирного дома присваивается адрес (почтовый). В процессе строительства может быть изменен адрес земельного участка.

1.3. **Объект долевого строительства** – квартира, указанная в пункте 1.3.1. договора, и общее имущество, указанное в пункте 1.3.2. договора, расположенные в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

1.3.1. Квартира, имеющая выход на 1 лоджию:

строительный номер квартиры свободной планировки	22 (двадцать два)
тип квартиры свободной планировки	СП 11
секция, в которой расположена квартира свободной планировки	2 (вторая)
этаж, на котором расположена квартира свободной планировки	3 (третий)
проектная общая площадь квартиры свободной планировки	36,1(тридцать шесть целых одна десятая) кв. м.
проектная жилая площадь квартиры свободной планировки	9,9 (девять целых девять десятых) кв. м.
проектная площадь одной лоджии	1,9 (одна целая девять) кв. м.
приведенная общая проектная площадь квартиры свободной планировки	38,0 (Тридцать восемь) кв. м.

В целях описания местоположения подъезда на плане строящегося (создаваемого) многоквартирного дома относительно других секций многоквартирного дома, местоположения квартиры на плане этажа секции строящегося (создаваемого) многоквартирного дома относительно других квартир на плане этажа секции многоквартирного дома, основных характеристик многоквартирного дома и квартиры, к договору прилагается и является его неотъемлемой частью **План объекта долевого строительства (Приложение № 1)**, при этом все размеры (площади), указанные на Плане объекта долевого строительства, являются проектными.

Стороны предвидят и согласны с возможностью изменения строительного номера квартиры (в случае присвоения органами технической инвентаризации при проведении первичной технической инвентаризации построенного (созданного) многоквартирного дома иного номера квартиры, чем присвоено Застройщиком данной квартире при подписании договора), проектных площадей по результатам первичной технической инвентаризации построенного (созданного) многоквартирного дома.

При присвоении, изменении и/или аннулировании строительного номера квартиры, дополнительное соглашение о(об) присвоении, изменении и/или аннулировании строительного номера объекта долевого строительства не составляется и не подписывается, соответствующее изменение документально отображается в передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства.

1.3.2. **Общее имущество** – состав общего имущества определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации и проектной декларацией, утвержденной и размещенной в сети «Интернет» на сайте наш.дом.рф. Размер доли Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.4. **Проектная общая площадь квартиры свободной планировки** – площадь квартиры, определяемая в соответствии с проектной документацией на многоквартирный дом, состоящая из суммы площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, за исключением площади лоджии.

1.5. **Фактическая общая площадь квартиры свободной планировки** - площадь квартиры, определяемая по результатам первичной технической инвентаризации построенного (созданного) многоквартирного дома, состоящая из суммы площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, за исключением площади лоджии.

1.6. **Проектная площадь лоджии** - площадь лоджии, определяемая в соответствии с проектной документацией на многоквартирный дом, рассчитанная с понижающим коэффициентом 0,5, не включаемая в проектную общую площадь квартиры.

1.7. **Фактическая площадь лоджии** - площадь лоджии, определяемая по результатам первичной технической инвентаризации построенного (созданного) многоквартирного дома, рассчитанная с понижающим коэффициентом (0,5), не включаемая в фактическую общую площадь квартиры.

1.8. **Приведенная общая проектная площадь квартиры свободной планировки** – сумма проектной общей площади квартиры, определяемой в соответствии с пунктом 1.4. договора, и проектной площади лоджии, определяемой в соответствии с пунктом 1.6. договора.

1.9. **Приведенная общая фактическая площадь квартиры свободной планировки** – сумма фактической общей площади квартиры, определяемой в соответствии с пунктом 1.5. договора, и фактической площади лоджии, определяемой в соответствии с пунктом 1.7. договора.

Статья 2. Предмет договора

По договору Застройщик обязуется в срок **по 31 мая 2024 года включительно** своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома **передать не позднее 30 июня 2024 года** Участнику долевого строительства объект долевого строительства, для последующего оформления Участником долевого строительства **права собственности на объект долевого строительства**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Статья 3. Цена договора

3.1. Цена договора определяется как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, и на момент подписания договора составляет _____ **рублей 00 копеек.**

3.1.1. Цена договора, на момент его подписания, рассчитана как произведение приведенной общей проектной площади квартиры-студии и стоимости 1 (одного) квадратного метра объекта долевого строительства.

Стоимость 1 (одного) квадратного метра объекта долевого строительства составляет _____ **рублей 00 копеек.**

3.1.2. Неизрасходованные Застройщиком денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, являются премией (доходом) Застройщика и после завершения строительства (создания) Объекта долевого строительства остаются в собственности Застройщика.

3.2. Цена договора, указанная в пункте 3.1. договора, не является окончательной и может быть изменена после заключения договора в случае изменения (уменьшения или увеличения) на 3,0 (три) процента и более приведенной общей проектной площади квартиры свободной планировки (п. 1.8 Договора) по результатам первичной технической инвентаризации построенного (созданного) многоквартирного дома, при этом цена договора рассчитывается как произведение приведенной общей фактической площади квартиры свободной планировки (п. 1.9 Договора) и стоимости 1 (одного) квадратного метра объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.1.1. договора.

При изменении (уменьшении или увеличении) на 3,0 (три) процента и менее приведенной общей площади объекта долевого строительства по результатам первичной технической инвентаризации построенного (созданного) многоквартирного дома, дополнительное соглашение об изменении общей приведенной площади объекта долевого строительства не составляется и не подписывается, соответствующее изменение документально отображается в передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства.

3.3. Уплата Участником долевого строительства платежа, возникшего в связи с изменением цены договора в соответствии с пунктом 3.2. договора, осуществляется до момента передачи объекта долевого строительства, но не позднее 10 (десяти) дней с момента уведомления об этом Участника долевого строительства, если иное не будет предусмотрено соглашением сторон договора.

Возврат Участнику долевого строительства денежных средств в связи с изменением цены договора в соответствии с пунктом 3.2. договора, осуществляется после передачи объекта долевого строительства, в течение 10 (десяти) дней с момента поступления денежных средств, уплаченных в полном размере Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства на счет эскроу, от Эскроу-агента, при условии обращения Участника долевого строительства к Застройщику о получении денежных средств, если иное не будет предусмотрено соглашением сторон договора.

3.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. « №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

Депонент: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик "Новостройки"

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: **единовременным платежом в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.**

3.5. Моментом (календарной датой) исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате соответствующего платежа, является момент (календарная дата), указанный в части 3 ст. 15.4 Федерального закона РФ от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

3.6. При перечислении во исполнение договора Участником долевого строительства денежных средств в платежном документе Участник долевого строительства в качестве основания платежа указывает «Оплата в соответствии с договором участия в долевом строительстве мкд "RADONEZH" в г. Череповце от __. __.2022г. № ДДУ-__».

Статья 4. Передача объекта долевого строительства

4.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства обязательства в части уплаты цены договора.

4.2. Техническое состояние объекта долевого строительства при передаче участникам долевого строительства:

- Входная металлическая дверь;

- Стены из кирпича с нанесением простой штукатурки (цементно-песчаной);

- Стены из кирпича (расшивка швов кладки не выполняется) без нанесения штукатурки;

- Стены ванной и санузла из влагостойких пазогребневых плит толщиной 100 мм с затиркой швов;

- Стена межкомнатная зоны кухни–столовой - перегородки с двухслойными обшивками из гипсокартонных листов на одинарном металлическом каркасе толщиной 125мм (швы - без шпатлевания и армирования лентой);

- Пол в квартире - цементно-песчаная стяжка, звукоизоляционная подложка поверх железобетонных плит;

- Пол в квартире – сборные железобетонные плиты безопалубочного формования (цементно-песчаная стяжка не выполняется), звукоизоляционная подложка для конструкции пола передается без монтажа застройщиком при передаче квартиры;

Для первого этажа:

- Пол в квартире – сборные железобетонные плиты безопалубочного формования, экструдированный пенополистирол 2 слоя по 50мм каждый (цементно-песчаная стяжка не выполняется);

- Пол ванной и санузла - цементно-песчаная стяжка, гидроизоляционный слой поверх железобетонных плит;

- Пол ванной и санузла - сборные железобетонные плиты безопалубочного формования (цементно-песчаная стяжка не выполняется), гидроизоляционный слой поверх железобетонных плит; звукоизоляционная подложка для конструкции пола передается без монтажа застройщиком при передаче квартиры;

Для первого этажа:

- Пол ванной и санузла - сборные железобетонные плиты безопалубочного формования, гидроизоляционный слой поверх железобетонных плит, экструдированный пенополистирол 2 слоя по 50мм каждый (цементно-песчаная стяжка не выполняется);

- Потолок - железобетонные плиты;

- Окна и двери выхода на лоджию - двухкамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах;

- Окна и двери выхода на лоджию - двухкамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах; откосы окон и дверей без отделки, подоконники не устанавливаются;

-Лоджии: остекление – однокамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах (монтажные швы неутепленные), ограждения лоджий– кирпичные с дополнительным металлическим ограждением на высоту не менее 1200мм от пола лоджии, стены - кирпичные, пол - железобетонная плита;

- Внутриквартирные двери - 1 (одна) межкомнатная дверь в перегородке зоны кухни (без наличников);

- Электроснабжение - индивидуальный электросчетчик на этажной площадке, квартирный щиток с электропитанием в прихожей квартиры, устройство освещения для прихожей, ванной и санузла, устройство одной розетки в прихожей квартиры, устройство одной розетки в зоне кухни для индивидуального газового котла;

- Электрическая плита для приготовления пищи не поставляется и не устанавливается, на плане Объекта указывается место её надлежащего размещения;

- Система отопления - индивидуальная поквартирная система отопления от источника теплоснабжения - индивидуального настенного газового двухконтурного котла (24 кВт) с коаксиальным дымоходом, с разводкой трубопроводов в полу и радиаторами, водяной полотенцесушитель в ванной;
- Система горячего водоснабжения - нагрев воды в проточном пластинчатом водоподогревателе индивидуального настенного газового двухконтурного котла (24 кВт) с разводкой трубопроводов из полипропилена и/или из сшитого полиэтилена (в полу) к мойке в зоне кухни и ванную комнату;
- Система поквартирного контроля загазованности и возникновения пожара с автоматическим отключением подачи природного газа, индивидуальный газовый счетчик;
- Система холодного водоснабжения и водоотведения: полипропиленовые трубы для водоснабжения, полипропиленовые канализационные трубы, индивидуальные счетчики водопотребления, один унитаз в санузле и одна мойка со смесителем в зоне кухни с подводкой труб холодного водоснабжения и канализации, другие санитарно-технические приборы не поставляются и монтаж подводов к ним труб холодного водоснабжения и канализации не осуществляется;
- Система вентиляции - вытяжная с естественным побуждением, вытяжка осуществляется из помещений квартиры через вентиляционные каналы с удалением воздуха через вентиляционные шахты, устанавливаемые на кровле; неорганизованный приток наружного воздуха в комнаты (санузлы и ванные комнаты) предусматривается через открываемые створки в окна помещений, через микропроветривание в окнах и приточные клапаны;
- Автономные дымовые пожарные извещатели на потолке.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с техническими параметрами системы отопления и горячего водоснабжения от индивидуального настенного газового двухконтурного котла (24 кВт):

- производительность горячей воды при дельта t 25 градусов – 13,7 л/мин; при дельта t 35 градусов – 9,8 л/мин;

- комфортная температура горячей воды в смесителях: при максимальном напоре – 1 точка водоразбора, при среднем напоре - 2 точки водоразбора;

- технологический кратковременный перепад (2-4 сек) температуры горячей воды в смесителе в момент открывания и закрытия дополнительного смесителя (рекомендация от застройщика - устанавливать смесители с термостатом);

-общая рекомендация застройщика собственнику - установить: а) под газовый котел водяной накопительный котел ГВС объемом от 80 л до 100л для системы горячего водоснабжения, который позволит: создать запас горячей воды температурой от 35 до 60 градусов и максимально исключит вышеуказанные ситуации; б) расширительный бак для холодной воды объемом 50л перед подачей ХВС в газовый котел, который позволит исключить скачки давления холодной воды при подаче в газовый котел.

Стороны пришли к соглашению, что описание отделки, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее в настоящем пункте – «материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные материалы, так и сходные материалы того же назначения, близкие по совокупности существенных признаков. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества квартиры, либо иным недостатком, делающим квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Для квартир №№16; 41 площадью 87,5 кв.м и квартир №№ 32; 34; 36; 38 площадью 101,9 кв.м. - вставка:
- В зоне коридора монтируются резервные: стояк холодного водоснабжения, бытовой канализации и подводка трубопровода горячего водоснабжения в полу, с устройством в стене резервного канала естественной вентиляции.

4.3. Застройщик имеет право досрочно передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

В случае досрочной передачи объекта долевого строительства, застройщик в праве перенести срок выполнения работ по благоустройству (монтаж тротуарной плитки, покрытия площадки из резиновой крошки; устройство газонов и озеленения; монтаж малых архитектурных форм, игрового и спортивного оборудования; устройство контейнерной площадки для твердых бытовых отходов; монтаж ограждения земельного участка и въездных ворот с калиткой, светильников на земельном участке) не позднее даты передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, установленной статьей 2 договора.

Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче (в том числе к досрочной передаче), обязан приступить к его принятию в согласованный с застройщиком срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

Бремя содержания объекта долевого строительства (включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и оплату коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством) возникает у Участника долевого строительства со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока принятия Участником объекта долевого строительства, Участник долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации возмещает Застройщику причиненный несвоевременным принятием объекта долевого строительства ущерб.

4.6. Застройщик гарантирует отсутствие обременений какими-либо правами третьих лиц объекта долевого строительства на дату подписания договора участия в долевом строительстве.

Статья 5. Гарантии качества

5.1. Застройщик обязан 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.

5.2. Гарантийный срок на конструктивные элементы объекта долевого строительства многоквартирного дома, в том числе: фундамент, межквартирные стены, плиты перекрытий, кровля составляет 5 (пять) лет со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.4. Гарантийный срок на оборудование, отделочные материалы и иные элементы объекта долевого строительства, не относящиеся к пунктам 5.2., 5.3. Договора, в т.ч., но не исключая иное: входная дверь, столярные конструкции (внутриквартирные двери), оконные и дверные балконные блоки, конструкции остекления лоджий, плинтусы, фурнитура, приборы учета коммунальных ресурсов, выключатели, розетки, замки, сантехническое, газовое, энергетическое и иное оборудование, составляет 1 (один) год со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, если иной срок не установлен изготовителем (производителем).

5.5. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Застройщик, при наличии обращения Участника долевого строительства с требованием безвозмездного устранения недостатков, обязан выполнить требование в разумный срок.

Застройщик, в этом случае, обязан в течение 5-ти рабочих дней со дня получения уведомления от Участника долевого строительства о недостатках провести совместный осмотр недостатков в квартире. Участник долевого строительства обязан предоставить допуск Застройщика в Квартиру для осмотра недостатков в рабочее время Застройщика.

Стороны определили, что минимальный разумный срок устранения недостатков в соответствии с частями 2 и 6 статьи 7 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» - 15 рабочих дней со дня подписания двухстороннего акта о недостатках и порядке их устранения, составленного по результатам осмотра квартиры.

5.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.7. Стороны согласовали, что осмотр, приемка, подписание передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, выход представителей Застройщика для фиксации дефектов и для их устранения осуществляется в рамках рабочего режима Застройщика.

5.8. Под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства стороны понимают непригодность Объекта долевого строительства в целом либо отдельных его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» и иными нормами жилищного законодательства Российской Федерации.

Акты ненормативного характера и технические нормы, не носящие общеобязательный характер (добровольного применения) не подлежат применению к правоотношениям Сторон.

Статья 6. Государственная регистрация договора и обеспечение исполнения обязательств по договору

6.1. Договор подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законом порядке.

6.2. В случае не предоставления Участником долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, всех требующихся от него документов, необходимых для государственной регистрации настоящего договора, и/или не обеспечения своего присутствия или представителя, с надлежащей доверенностью, в срок **по __.__.2022 года включительно**, Застройщик вправе заключить договор участия в долевом строительстве на предусмотренный настоящим договором объект долевого строительства с иным лицом.

6.3. Участнику долевого строительства рекомендуется, в целях надлежащего исполнения обязательств по уплате цены договора, не позднее 2 (двух) дней, следующих за днём окончания срока государственной регистрации договора, указанного в расписке в получении документов на государственную регистрацию, выданной органом, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, получить настоящий договор со штампом регистрационной надписи, удостоверяющем государственную регистрацию настоящего договора.

6.4. Изменения и дополнения к договору оформляются сторонами путём подписания дополнительного соглашения к договору, подлежащего государственной регистрации в установленном законом порядке, за исключением изменений, предусмотренных п. 1.3.1 и п. 3.2 Договора.

6.5. При внесении изменений и дополнений в договор Участник долевого строительства в разумный срок, но не более чем в течение 14 дней, с момента получения соответствующего уведомления Застройщика: рассматривает дополнительное соглашение, при своем согласии - подписывает дополнительное соглашение, и предоставляет его и все требующиеся от него документы, необходимые для государственной регистрации данного дополнительного соглашения, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.6. Участник долевого строительства самостоятельно за счет собственных средств оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего договора, соглашений об изменении настоящего договора, включая внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в размере, установленном законодательством Российской Федерации, взимаемую с Участника долевого строительства при его обращении в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 7. Государственная регистрация права собственности

7.1. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и 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 Российской Федерации».

7.2. Действия и расходы, связанные с оформлением выписки из технического плана на объект долевого строительства (при необходимости) и с государственной регистрацией права собственности на объект долевого строительства, Участник долевого строительства осуществляет и несет самостоятельно.

Статья 8. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору

8.1. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается 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 Российской Федерации».

8.2. Участник долевого строительства, подписывая Договор, соглашается с правом Застройщика в одностороннем порядке без дополнительного согласия Участника долевого строительства заключить с любым уполномоченным банком (кредитором) по своему усмотрению и на любых условиях кредитный договор в целях финансирования строительства Объектов долевого строительства с залогом в пользу банка на основании кредитного договора: прав собственности земельного участка с кадастровым номером 35:21:0401021:1807,

имущественных прав на все площади Объектов долевого строительства с залогом недвижимого имущества, возникающего в будущем.

Статья 9. Ответственность за нарушение обязательств по Договору

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные 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 Российской Федерации» пени.

Статья 10. Уступка прав требований по Договору

10.1 Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном [Гражданским кодексом](#) Российской Федерации.

Перевод Участником долевого строительства своего долга на другое лицо допускается с учетом положений части 2 ст. 391 ГК РФ.

Стороны устанавливают исключительный запрет на уступку прав требования по неустойке и иным штрафным санкциям, согласно действующему законодательству, без предварительного письменного согласия Застройщика. Несоблюдение условий о предварительном письменном согласии Застройщика, влечет недействительность договора уступки.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче [объекта долевого строительства](#).

10.3. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.4. При уступке права требования Участник долевого строительства обязан предварительно письменно уведомить Застройщика о совершаемой уступке. Цедент и Цессионарий обязаны не позднее 3 (трех) календарных дней с даты получения зарегистрированного договора уступки права требования из органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, предоставить Застройщику оригинал зарегистрированного договора уступки права требования.

10.5. Ответственность и наступление неблагоприятных последствий (в том числе материальных) за невыполнение требования п. 10.4. настоящего Договора, полностью ложится на Участника долевого строительства (цедента, цессионария).

Статья 11. Иные положения

11.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

11.2. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон или в одностороннем порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.3. Застройщик без согласования с Участником долевого строительства вправе заключать и определять условия любых договоров, связанных со строительством (созданием) многоквартирного дома; условия договоров с иными Участниками долевого строительства.

11.4. Участник долевого строительства подтверждает тот факт, что до подписания настоящего договора он:

-своевременно и в полном объеме получил от Застройщика необходимую и достаточную информацию, а также разъяснения об Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о многоквартирном доме, проектной документации, о порядке заключения и прекращения настоящего договора и условиях расчетов по нему, правах и обязанностях Застройщика, правах и обязанностях Участника, предусмотренных договором, предупрежден о последствиях несоблюдения обязанностей Участника;

-ознакомлен с проектной декларацией и другой информацией по Объекту долевого строительства, подлежащей раскрытию по законодательству, размещенной в сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (адрес сайта: наш.дом.рф) на дату подписания настоящего договора.

11.5. Участник долевого строительства уполномочивает Застройщика (управляющую организацию, товарищество собственников жилья) осуществлять любые действия (при их необходимости), связанные с передачей построенных инженерных сетей Объекта на баланс специализированных предприятий г. Череповца, осуществляющим использование или эксплуатацию указанных объектов по их назначению.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение услуги «Е-мэйл информирование», представляющей собой направление ему информационных электронных писем и уведомлений, предусмотренных Договором, на указанный в разделе 12 настоящего Договора адрес электронной почты.

11.7 Участник долевого строительства дает согласие: на использование общего имущества Многоквартирного дома (крыши секции №1) для сдачи в аренду под монтаж и размещение светодиодной рекламной конструкции (информационной вывески) собственнику нежилого помещения на 6-м этаже Многоквартирного дома по цене 400 рублей с квадратного метра фасадной части рекламной конструкции (информационной вывески); на использование денежных средств от аренды общего имущества Многоквартирного дома под размещение рекламной конструкции (информационной вывески) на нужды содержания и капитальные вложения в развитие Многоквартирного дома; на предоставление Застройщику права подписи договора аренды общего имущества Многоквартирного дома (крыши секции №1) для сдачи в аренду под монтаж и размещение светодиодной рекламной конструкции (информационной вывески) от имени собственников Многоквартирного дома.

11.8 Участник долевого строительства дает согласие: на использование общего имущества Многоквартирного дома (фасада дома у входа в секцию №1 с северной стороны и металлического ограждения земельного участка у калитки в северо-западной части земельного участка) под монтаж и размещение информационной вывески собственнику нежилого помещения на 6-м этаже Многоквартирного дома на безвозмездной основе.

11.9. Стороны пришли к соглашению, что не является существенным изменением проектной документации и характеристик многоквартирного дома и/или Объекта, несоответствием многоквартирного дома и/или Объекта условиям договора, существенным нарушением требований к качеству многоквартирного дома и/или Объекта, и, как следствие нарушением прав Участника как потребителя, и не приводят к изменению цены договора производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в многоквартирном доме и/или Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации, в том числе изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, связанные:

- с изменением фасада, мест общего пользования, включая их отделку/декор;
- с изменением благоустройства прилегающей территории;
- с изменением количества нежилых помещений и/или их параметров;
- с изменением мест размещения вентиляционных каналов и шахт, без изменения их количества, схемы работы системы вентиляции;
- с изменением места расположения систем инженерно-технического обеспечения, технологического, инженерного, сантехнического и иного оборудования многоквартирного дома и/или Объекта,
- с размещениями/или исключениями/или изменением местоположения входных групп, козырьков, пандусов, перил лестниц;
- с размещением и/или исключением и/или изменением приборов/оборудования согласно требованиям противопожарных норм.

11.10. В случае изменения любых реквизитов, указанных в разделе 12 договора, включая номер мобильного телефона, Участник долевого строительства обязан незамедлительно уведомить письмом Застройщика и несет риск правовых последствий за отсутствие такого уведомления.

11.11. Договор составлен в **двух** экземплярах, по одному экземпляру для Участника долевого строительства и Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Приложение № 1 - План объекта долевого строительства.

Статья 12. Реквизиты и подписи сторон

Участник долевого строительства _____

дата рождения: _____

место рождения: _____

паспорт: серия _____ № _____ выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____

место регистрации: _____

почтовый адрес: _____

мобильный телефон: _____

электронная почта: _____

текущий счет № _____, открытый в _____ К/с _____, БИК _____,

ИНН _____ . Адрес банка: _____

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

СНИЛС _____

_____/_____
**Застройщик Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик
«Новостройки»**

ИНН 3528313582. КПП 352801001. ОГРН 1203500005950.

Юридический и почтовый адрес: Россия, 162614, Вологодская область, город Череповец, пр. Луначарского,
д. 53А, оф. 200

Банк: Отделение №8638 Сбербанка России г. Вологда. БИК 041909644, К/с 30101810900000000644,
Р/с 40702810912000005656.

Телефоны: 8(8202) 30-23-51, 8(8202) 747-000 (отдел продаж); E-mail: ooo.str35@yandex.ru

Генеральный директор Степанов Виталий Валерьевич

_____/_____
Застройщик _____ *Участник долевого строительства* _____

**Местоположение объекта долевого строительства
на плане создаваемого многоквартирного жилого дома:
в осях 6-7.1/А-В, выделено заливкой**



Приложение № 1 к договору
ДДУ-____ участка в долевом
строительстве
от «___» _____ 20__ г.
лист № 1

Основные характеристики многоквартирного дома:
-вид объекта - многоквартирный дом;
-назначение-жилое;
-этажность-5-6;
-приведенная общая проектная площадь квартир 3 975,3 кв.м. *

1)Материал наружных стен :

-Стены толщиной 380 мм из силикатного пустотелого кирпича марки СУРПу М150/Ф50/1,6 ГОСТ 379-2015 на цементно-песчаном растворе М100, наружная верста из силикатного полнотелого кирпича марки СУРПо М150/Ф50/1,6 ГОСТ 379-2015 на цементно-песчаном растворе М100. Утепление выполняется с наружной стороны стены минераловатным утеплителем Isover ВентФасадНиз 120 мм и Isover ВентФасадВерх 30 мм (или аналоги). Облицовка – бетонная плитка под клинкерный кирпич по системе навесного вентилируемого фасада.
-Стены между лоджиями и квартирами: толщиной 690 мм из силикатного кирпича СУРПу М150/Ф50/1,6 ГОСТ 379-2015 с облицовкой лицевым силикатным кирпичом СУЛПу М150/Ф50/1,6 ГОСТ 379-2015 с уширенным швом толщиной 60 мм из экструзионного пенополистирола.

2)Материал поэтажных перекрытий - сборные железобетонные многопустотные плиты марки ПБ по ГОСТ 9561-2016.

3)Класс энергоэффективности - В (высокий). **

4)Сейсмостойкость -Сейсмичность района согласно районированию территорий РФ ОСР-2015-А, В СП 14.13330.2014 составляет 5 баллов.

* Указанные характеристики Объекта являются проектными. Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.

** Указанная характеристика Объекта является проектной. Фактический класс энергетической эффективности многоквартирного дома определяется после завершения его строительства по результатам проведенных замеров фактических значений теплотехнических показателей, и отражается в энергетическом паспорте здания.

Составил:
Застройщик _____

Согласовано:
Участник долевого
строительства _____

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
2 подъезд, 3 этаж, квартира № 22



Приложение № 1 к договору
ДДУ-_____ участия в долевом
строительстве
от «_____» _____ 20__ г.
лист № 2

Основные характеристики объекта
долевого строительства:

- назначение - **жилое помещение**
 - этаж - **3**
 - приведенная общая проектная площадь - **38,0м²**
 - проектная общая площадь - **36,10 м²**
- в том числе:
- зона кухни - **14,4 м²**,
 - зона коридора - **8,1м²**,
 - жилая зона (жилая площадь) - **9,9 м²**,
 - санузел- **3,7 м²**,
- проектная площадь лоджии - **1,9 м²**
(с понижающим коэффициентом 0,5)

Стороны согласовали, что план Объекта представляет собой графическую информацию о расположении помещений, входящих в состав Объекта относительно друг друга, не выполнен в масштабе и не отображает расположение и относительные размеры: светопрозрачных ограждающих конструкций, дверных проемов, участков стен и перегородок, сантехнического и иного оборудования, направление открывания дверей и светопрозрачных ограждающих конструкций.

План Объекта не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п.

Расположение вентиляционных каналов и шахт, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

Составил:
Застройщик _____

Согласовано:
Участник
долевого
строительства _____