

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_**

**ПРОЕКТ**

Смоленская область город Вязьма

\_\_\_\_\_ 202\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройинвест» (ООО «СЗ«Стройинвест»)), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Смирновой Юлии Сергеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Объект недвижимости** – 9 этажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже по ул. Ленина в г. Вязьме Смоленской области 2 этап блок-секция в осях 15-35; количество этажей: 9; вид: многоквартирный; назначение: жилое; адрес (местоположение): Смоленская область, Вяземский район, г. Вязьма, ул. Ленина, строящийся с привлечением денежных средств участников долевого строительства

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.3. **Проектная общая площадь** - площадь по проекту, указанная в проектной декларации на Дом - сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) в соответствии с технико-экономическими показателями, указанными в проектной документации.

1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, которая состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами, и (или) с привлечением иных лиц, в соответствии с проектной документацией, действующими строительными нормами, правилами и регламентами, создать на **земельном участке общей площадью 5716 +/-26 кв.м. с кадастровым номером 67:02:0010213:2936, расположенном по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Ленина 9 этажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже по ул. Ленина в г. Вязьме Смоленской области 2 этап блок-секция в осях 15-35** (далее Дом) и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (Квартиру), соответствующий Договору, а Участник долевого строительства обязуется в уплату Цены Договора финансировать создание Дома и принять Объект долевого строительства для государственной регистрации своего права собственности.

Основные характеристики Дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	9
Общая площадь 2 этап блок-секция в осях 15-35	7953,37
Материал наружных стен	Бескаркасные со стенами из мелко штучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Сборные, монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В (высокий)
Класс сейсмостойкости	Не требуется

2.2. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией, размещённой в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») в единой информационной системе жилищного строительства и проектной документацией на Дом на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.3. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, 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".

2.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

### 3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.1. Подлежащий передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства это расположенная на \_\_\_ этаже Дома \_\_\_комнатная квартира, условный номер, в соответствии с проектной декларацией №\_, **проектной общей площадью \_\_\_ кв.м.; проектной общей приведенной площадью \_\_\_ кв.м., проектной жилой площадью \_\_\_ кв.м.** Условный номер квартир может быть изменён по результатам технической инвентаризации Дома, при этом дополнительное соглашение, уточняющее номер Квартир стороны не подписывают, а в акте приёма-передачи указывают уточнённый номер Квартир.

План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору. Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Квартиры в соответствии с Планом Объекта долевого строительства (Квартиры).

3.2. Застройщик обязан до передачи Квартиры Участнику долевого строительства обеспечить выполнение в ней следующих работ:

3.2.1. Устройство наружных стен, в соответствии с утверждённым проектным решением.

3.2.2. Устройство, в соответствии с проектным решением межкомнатных перегородок (если такие имеются), выполнение штукатурных работ известковым и цементно-известковым раствором.

3.2.3. Отделка потолков не предусмотрена.

3.2.4. Установка в соответствии с проектным решением оконных блоков (ПВХ, двойной стеклопакет) с устройством внутренних откосов (сэндвич панели), подоконных отливов (оцинкованная сталь), подоконников (ПВХ).

3.2.5. Установка входной двери в Квартиру, в соответствии с утверждённым проектным решением.

3.2.6. Монтаж (в соответствии с проектом) системы электроснабжения, включающий прокладку медных проводов от электрощита с прибором учета, к месту, отведённому к потолочным светильникам и выключателям освещения с протяжкой кабелей в соответствии с планировочным решением, без установки светильников, патронов для подвесных светильников, крюков.

3.2.7. Монтаж (в соответствии с проектом) системы холодного водоснабжения, включающий в себя монтаж стояков холодного водоснабжения, устройство узла водоучёта с установкой водосчётчика, без разводки труб холодного водоснабжения по Квартире. Сдача счётчиков коммунальным службам осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

3.2.8. Монтаж (в соответствии с проектом) труб горячего водоснабжения из сшитого полиэтилена в гофрах под стяжкой.

3.2.9. Монтаж (в соответствии с проектом) системы канализации, включающий в себя монтаж стояков, без разводки труб канализации по Квартире.

3.2.10. Монтаж (в соответствии с проектом) системы отопления включающий в себя прокладку труб из сшитого полиэтилена в гофрах под стяжкой, установку коллекторов, установку радиаторов, без установки полотенцесушителя.

3.2.11. Монтаж (в соответствии с проектом) системы газоснабжения, включающий в себя монтаж стояков газоснабжения (в том числе под индивидуальное отопление) без установки газовой плиты, газового котла, газового счетчика, сигнализации загазованности, терморегулятора. Установка газового котла, газового счетчика, сигнализации загазованности производится Застройщиком после оплаты Участником долевого строительства отдельного счета по их приобретению.

3.2.12. Выполнение стяжки по плитам перекрытия.

3.2.13. Остекление лоджии (ПВХ, стеклопакет).

3.2.14. Отделочные чистовые работы. Перечень отделочных работ, обозначен в Приложении № 2 (Перечень отделочных работ, выполняемых в Квартире) к настоящему Договору.

3.3. Приступить к выполнению видов работ не предусмотренных в п.3.2. Договора, Застройщик может только после получения соответствующего задания от Участника долевого строительства и заключения сторонами дополнительного соглашения к Договору изменяющего перечень работ. Самовольное выполнение Застройщиком работ не предусмотренных в п.3.2. Договора, влечёт за собой обязанность Застройщика в разумный срок и за свой счёт привести Квартиру в первоначальное состояние, имеющееся до выполнения данных работ.

3.4. Учитывая желание Участника долевого строительства индивидуально подбирать материалы и выполнять работы, не влияющие на безопасность объекта капитального строительства, Стороны договорились, что работы в Квартире предусмотренные проектной документацией на Дом, но не поименованные в пункте 3.2. Договора, Участник долевого строительства производит самостоятельно в том числе с привлечением иных хозяйствующих субъектов, не позднее шести месяцев с момента передачи Квартиры по акту.

3.5. Общая площадь, общая приведенная площадь Квартиры окончательно устанавливается по данным технической инвентаризации. При наличии разницы между Проектной общей приведенной площадью Квартиры указанной в п. 3.1. Договора и Общей приведенной площадью по данным технической инвентаризации более чем на 0,1 кв. м., стороны по заявлению заинтересованной стороны производят корректирующие расчёты. При этом дополнительное соглашение к настоящему Договору, корректирующее данные о площади с учётом обнаружившейся разницы, стороны не заключают.

### 4. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

4.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

4.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № 67-RU67502101-2214-2021 выдано Администрацией муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области 26.04.2021 г.

- Проектная декларация Застройщика размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») в единой информационной системе жилищного строительства, на сайте по адресу: [www.нашдом-рф.ру](http://www.нашдом-рф.ру).

- Договор аренды земельного участка б/н от 07.07.2021 г., зарегистрирован 19.07.2021 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, номер регистрации №67:02:0010213:11-67/217/2021-2, срок аренды до 31.12.2031 года.

### 5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.

5.1. Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства не позднее **26 февраля 2027** года при условии полной оплаты Цены Договора. В случае не оплаты Цены Договора Застройщик имеет право на удержание Квартиры до оплаты Цены Договора

или до расторжения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Допускается досрочное исполнение обязанности Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

5.2. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Квартиры до полной готовности: установки межкомнатных дверей, горизонтальной разводки слаботочных систем, систем водоснабжения, канализации, телевидения и интернета, чистовой отделки Квартиры, установки инженерного оборудования, пожарной сигнализации, средств пожаротушения, установки сантехнических приборов, отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами и любых других отделочных работ и материалов не указанных в п. 3.2. Договора и выполняемых Участником долевого строительства самостоятельно.

5.3. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приёма-передачи. В указанном акте сведения об общей площади Квартиры, отражаются из данных о его технической инвентаризации. Одновременно с подписанием акта Участнику долевого строительства передаётся пакет документов для государственной регистрации права на Квартиру.

При передаче Квартиры Участникам долевого строительства по акту приемки-передачи одновременно считается переданной и доля в общем имуществе Многоквартирного дома. При возникновении права собственности на квартиру у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество.

5.4. Уведомление о готовности Квартиры к передаче направляется Участнику долевого строительства по адресу Участника долевого строительства указанному им в Договоре, или в письменном сообщении Участника долевого строительства о смене адреса. Возврат уведомления Застройщику с отметкой почтовой организации об истечении срока хранения письма, об отсутствии адресата или отсутствии его дома, является надлежащим подтверждением выполнения Застройщиком своих обязательств по уведомлению Участника долевого строительства о готовности к передаче Квартиры. Указанное условие, если иное не предусмотрено законом, распространяется при направлении Участнику долевого строительства и иных видов почтовой корреспонденции. Уведомление о готовности Квартиры к передаче может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, отправлено на адрес электронной почты или с использованием мессенджеров (WhatsApp, Viber, Telegram), указанных в Договоре.

5.5. Не позднее трёх рабочих дней с момента получения уведомления о готовности к передаче Квартиры, Участник долевого строительства обязан приступить к ее принятию.

5.6. При не подписании акта и одновременном не представлении в адрес Застройщика письменной претензии надлежаще технически и (или) юридически обосновывающей отказ от приёма Квартиры, обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются выполненными по истечении 30 дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления, если иное не предусмотрено законом. С этого момента на Участника долевого строительства переходят все риски, связанные с бременем содержания Квартиры и в том числе обязанности по оплате коммунальных и иных услуг связанных с владением и использованием Квартирой.

5.7. Участник долевого строительства в течение 10 дней со дня получения уведомления о готовности Квартиры к передаче вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, изложенным в Договоре. Данный срок является пресекательным.

5.8. Лица, вступившие в установленном законом порядке в наследство Участника долевого строительства, имеют права и обязанности Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором.

## **6. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ.**

6.1. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (далее - Цена Договора), что соответствует долевого участию в строительстве \_\_\_\_\_ кв.м. проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства их расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек за один квадратный метр проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

6.2. Цена Договора вносится Участником долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором в соответствии с Приложением № 3 (График платежей) к настоящему Договору.

6.3. Участник долевого строительства обязуется перечислить денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открытый 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: 8-800-200-57-03

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар (Застройщик):** ООО «СЗ «Стройинвест»

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** в порядке, предусмотренном п. 6.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

6.4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, в размере определенном в п. 6.1. настоящего Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на Счет эскроу. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных п. 6.2. и п. 6.3. настоящего Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, что влечет его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком по указанным в договоре: адресу Участника долевого строительства, или уведомления о смене адреса, или на адрес электронной почты, или с использованием мессенджеров (WhatsApp, Viber, Telegram).

6.5. В цену Договора не включены следующие расходы:

- нотариальный тариф, при соответствующей необходимости;
- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора;
- оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта, экспликации, в также других документов, необходимых для оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства;

- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.6. Стороны договорились, что при расторжении Договора по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии оснований расторжения договора ввиду ущемления прав Участника долевого строительства, возврат денежных средств внесённых Участником долевого строительства осуществляется за вычетом понесенных расходов Застройщика на выполнение своих обязательств перед Участником долевого строительства на дату расторжения Договора. Стороны пришли к взаимному соглашению, что размер понесенных расходов Застройщика составляет 3 % (три процента) от денежных средств подлежащих возврату. Порядок и сроки возмещения понесенных расходов Застройщика определяются в соглашении о расторжении договора.

6.7. Стороны договорились о том, что экономия средств Застройщика признается его собственностью.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН.**

### **7.1. Застройщик обязуется:**

7.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц осуществить выполнение работ по строительству Объекта долевого строительства в соответствии с проектно-сметной документацией и действующими строительными нормами и правилами.

7.1.2. Совместно с Участником долевого строительства в установленном законом порядке представить настоящий Договор на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

7.1.3. В срок, установленный Договором, в соответствии с требованиями о качестве предусмотренными Договором, действующими строительными нормами, правилами и регламентами создать и передать Квартиру Участнику долевого строительства для регистрации на неё права собственности.

7.1.4. В срок, не превышающий 14 дней, устранить все выявленные и подтверждённые совместным актом недостатки в работах по созданию Квартиры.

7.1.5. Представлять по требованию Участника долевого строительства информацию о ходе и результатах строительства, а также для ознакомления документы, перечень которых предусмотрен законом.

7.1.6. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

7.1.7. В порядке, предусмотренном действующим законодательством, своевременно отражать в проектной декларации изменения и дополнения в проектной документации. Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение изменений в проектно-сметную документацию на строительство Дома и Объекта долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

7.1.8. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

### **7.2. Участник долевого строительства обязуется:**

7.2.1. Своевременно и в полном объёме, в порядке, установленном Договором, финансировать доленое строительство, а также нести расходы по регистрации своего права собственности на Квартиру, а также оплату коммунальных услуг поставляемых в Квартиру после подписания акта приёма-передачи или получения ключей от Квартиры. Осуществлять указанные платежи самостоятельно, без дополнительных напоминаний Застройщика.

7.2.2. Совместно с Застройщиком в установленном законом порядке представить настоящий Договор на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

7.2.3. Сообщать Застройщику достоверную информацию о фактическом и юридическом адресе, адресе электронной почты, номере телефона, банковских реквизитах, изменении фамилии и (или) имени в течение 10 дней с момента изменения этих данных.

7.2.4. В разумный срок уведомлять Застройщика о заключении с кредитной организацией договора ипотеки прав требований Участника долевого строительства на Квартиру. Периодически знакомиться с возможными изменениями проектной декларации на Дом, размещённой на сайте <https://наш.дом.рф> и при наличии любых возражений, заявлять их в адрес Застройщика письменно в разумный срок. Не поступление к Застройщику таких возражений, подтверждает их отсутствие.

7.2.5. После регистрации права собственности на Квартиру, совместно с другими собственниками помещений Объекта участвовать в собраниях домовладельцев и содействовать им в регистрации прав общей долевой собственности на единый комплекс недвижимого имущества домовладельцев, а также избрании формы его управления.

7.2.6. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переоборудование в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Перепланировка/переоборудование Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства строго в установленном действующим законодательством порядке.

7.2.7. В соответствии с действующим законодательством нести расходы по содержанию общего имущества домовладельцев, а именно лестничных клеток, лестниц, лифтов, лифтовых и иных шахт, коридоров, крыши, технических этажей и подвалов, ограждающих несущих и ненесущих конструкций, а также механического, электрического, сантехнического и иного оборудования, находящееся за пределами Квартиры, прилегающего земельного участка в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также по содержанию иных объектов, предназначенных исключительно для обслуживания Дома.

7.2.8. Предоставлять Застройщику или (и) коммунальным службам беспрепятственный доступ в Квартиру для осмотров счётчиков, коммуникаций оборудования с целью подачи в Дом коммунальных ресурсов.

7.2.9. Участник долевого строительства не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность Застройщика.

7.2.10. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно общей площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости. Отсутствие государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты вышеуказанных затрат.

7.2.11. Участник долевого строительства, принявший квартиру по акту приема-передачи обязан соблюдать Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства и общего имущества, находящихся в многоквартирном доме, полная версия, которой размещается Застройщиком на сайте [www.strovinvest-vvazma.ru](http://www.strovinvest-vvazma.ru) в течение тридцати календарных дней, после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

7.2.12. Участнику долевого строительства, принявшему квартиру по акту приема-передачи, вменяется в обязанность не позднее двух месяцев с момента подписания акта приема-передачи в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ввести в эксплуатацию приквартирный газовый котел и поддерживать температурный режим в квартире не менее 15С. При ненадлежащем выполнении данной обязанности, гарантии качества, предусмотренные настоящим Договором, предоставляются Участнику долевого строительства с учетом возможного уменьшения гарантийного срока.

7.2.13. На Участника долевого строительства возлагаются другие обязанностями прямо не поименованные в настоящем Договоре, но предусмотренные действующим законодательством. Вопросы реализации прав сторон не урегулированные настоящим Договором, разрешаются с применением Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...».

## **8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА НА КВАРТИРУ.**

8.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям договора и позволяет использовать ее для целей проживания.

8.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок на работы, выполненные Застройщиком в Квартире, устанавливается в пять лет, при условии соблюдения надлежащих условий для её эксплуатации. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет три года. Гарантийный срок на отделочные работы, перечень которых указан в Приложении №2 (Перечень отделочных работ, выполняемых в Квартире) составляет два года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

8.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. 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, указанных в Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или третьими лицами.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УЧАСТНИКОВ ЗА НЕВЫПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.**

9.1. За невыполнение или не надлежащее выполнение своих договорных обязательств, Стороны несут ответственность в соответствии с положениями действующего законодательства.

9.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

## **10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.2. Участник долевого строительства обязан согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком и предоставить Застройщику и экземпляр оригинала договора уступки прав требования по настоящему Договору, зарегистрированного органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

## **11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

11.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, все изменения и дополнения Договора оформляются путем подписания сторонами дополнительных соглашений.

11.2. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

11.3. Участник долевого строительства настоящим даёт свое согласие на обработку Застройщиком его персональных данных, относящихся к перечисленным ниже категориям персональных данных: фамилия, имя, отчество; пол; дата рождения; тип документа, удостоверяющего личность; данные документа, удостоверяющего личность; гражданство. Согласие даётся в целях исполнения обязанностей Застройщика, предусмотренных Договором и действующим законодательством, формирования внутренней базы Участников долевого строительства. Настоящее согласие предоставляется на осуществление действий в отношении персональных данных Участника долевого строительства, которые необходимы для достижения указанных выше целей, включая (без ограничения) сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам (органу осуществляющему государственную регистрацию прав) для осуществления действий по обмену информацией (операторам ФИС и РИС), обезличивание, блокирование персональных данных, а также осуществление любых иных действий, предусмотренных действующим законодательством РФ. Данное согласие действует до достижения целей обработки персональных данных или в течение срока хранения информации.

11.4. Участник долевого строительства настоящим даёт свое согласие Застройщику на последующий залог вновь образованного земельного участка в результате распорядительных действий с земельным участком с кадастровым номером **67:02:0010213:2936**, путем его раздела, выдела из него другого земельного участка, объединения с другим земельным участком, перераспределения со смежными земельными участками в соответствии с Земельным Кодексом РФ, включая согласие на образование из указанного земельного участка новых земельных участков в результате вышеперечисленных действий.

11.5. Споры между сторонами разрешаются путём переговоров с обязательным ведением протокола переговоров по досудебному

урегулированию спора и соблюдением претензионного порядка.

11.6. Договор составлен в двух экземплярах имеющих равную юридическую силу, один экземпляр Участнику долевого строительства, один Застройщику. Участник долевого строительства предоставляет органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, свой экземпляр договора для создания электронного образа документа.

#### 12.РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

12.1 Застройщик: ООО «СЗ «Стройинвест», юридический адрес: Смоленской область, г. Вязьма, ул. Строителей д.3, тел. 5-58-24, ИНН 6722015575, КПП 672201001, ОГРН 1036706001089, р/с 40702810159000005490 в Смоленском отделении №8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск, к/с 3010181000000000632, БИК 046614632.

12.2. Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_

#### 13.ПОДПИСИ СТОРОН

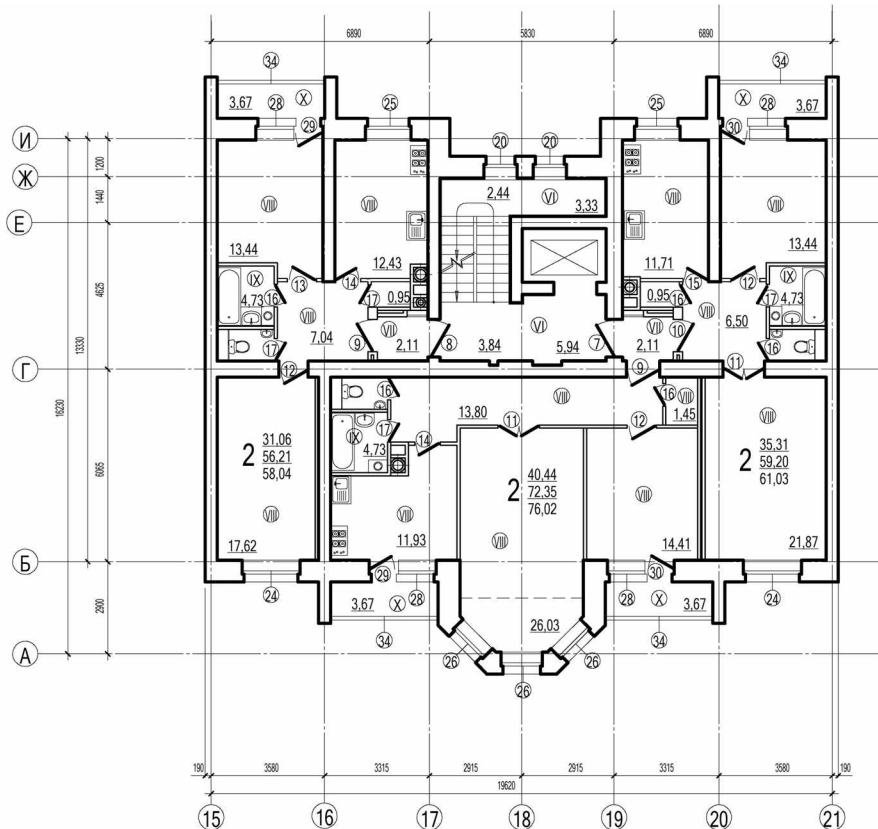
От Застройщика  
Директор ООО «СЗ «Стройинвест»

От Участника долевого строительства

\_\_\_\_\_  
Ю.С. Смирнова

\_\_\_\_\_

**План Объекта долевого строительства (Квартиры)**



Кухонная мебель, кухонные плиты, кухонная сантехника, стиральные машины, мебель не устанавливаются. Обозначенное на плане пунктирными линиями, не возводится и не устанавливается. Местоположение сантехнических приборов в санитарных узлах указано схематично. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Проектная общая площадь, кв.м	
Проектная общая приведенная площадь, кв.м	
Проектная жилая площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м	
Площадь санузла (ванны, туалета) -1, кв. м	

От Застройщика  
Директор ООО «СЗ «Стройинвест»

От Участника долевого строительства

Ю.С. Смирнова



## Перечень отделочных работ, выполняемых в Квартире

1. Отделка комнат:
  - 1.1. стены: шпатлевание;
  - 1.2. потолки: натяжной с креплением для светильников ( \_\_ шт) в виде сертификата, без светильников.
2. Отделка кухонь:
  - 2.1. стены: шпатлевание
  - 2.2. потолки: натяжной с креплением для основного светильника ( \_\_ шт) и дополнительных ( \_\_ шт) в виде сертификата, без светильников.
3. Отделка холлов и коридоров:
  - 3.1. стены: шпатлевание,
  - 3.2. потолки: натяжной с креплением для светильников ( \_\_ шт) в виде сертификата, без светильников.
4. Отделка санузлов:
  - 4.1. потолки: натяжной с креплением для светильников ( \_\_ шт) в виде сертификата, без светильников.
5. В состав отделки так же включено:
  - 5.1. установка розеток и выключателей, в соответствии с проектным решением;
6. Стиль отделки – «White box».

Сертификат на натяжной потолок выдается на ограниченный срок и не превышает шесть месяцев с момента подписания Участником Долевого строительства Акта приема-передачи Квартиры.

Настоящий перечень является ориентировочным и может быть изменен (дополнен) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

От Застройщика  
Директор ООО «СЗ «Стройинвест»

От Участника долевого строительства

\_\_\_\_\_ Смирнова Ю.С.







