**ДОГОВОР № {[ППЗ].[СведенияОДоговоре].[ДоговорНомер]/[Номер]=[27]}**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА**

**№5  
в районе шоссе Соломенского и ул. Зайцева в г. Петрозаводске**

г. Петрозаводск {[ППЗ].[СведенияОДоговоре].[ДоговорДата]/[Номер]=[28]/[Формат]=[ДФ='dd.MM.yyyy']} г.

Мы, нижеподписавшиеся: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ДСК-2», ИНН 1001356001, ОГРН 1211000006645, в лице Белогривцевой Ольги Николаевны, действующей на основании доверенности от 19.08.2022г., удостоверенной нотариусом Гуртовой С.Н., нотариусом нотариального округа города Петрозаводска, Республики Карелия, в реестре за №10/19-н/10-2022-2-1491, далее именуемое «Застройщик», с одной стороны,

и {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[Дольщик]/[Номер]=[190]/[Склонение]=[фио]/[Падеж]=[1]}, дата рождения: {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[ДатаРождения]/[Номер]=[191]/[Формат]=[ДФ='dd.MM.yyyy']}, место рождения: {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[МестоРождения]/[Номер]=[192]}, СНИЛС: {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[СНИЛС]/[Номер]=[193]},{[ППЗ].[ДанныеДольщика].[Телефон]/[Номер]=[194]}, паспорт: {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[ДокументУдостоверяющийЛичность]/[Номер]=[195]}, зарегистрирован(а) по адресу: {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[ЮрАдрес]/[Номер]=[196]}

и {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[Дольщик]/[Номер]=[197]/[Склонение]=[фио]/[Падеж]=[1]}, дата рождения: {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[ДатаРождения]/[Номер]=[198]/[Формат]=[ДФ='dd.MM.yyyy']}, место рождения: {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[МестоРождения]/[Номер]=[199]}, СНИЛС: {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[СНИЛС]/[Номер]=[200]}, номер телефона: {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[Телефон]/[Номер]=[201]}, паспорт: {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[ДокументУдостоверяющийЛичность]/[Номер]=[202]}, зарегистрирован(а) по адресу: {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[ЮрАдрес]/[Номер]=[203]}, являющиеся супругами, совместно именуемые в тексте настоящего договора «Дольщик»,

именуемый в дальнейшем **«Дольщик»,** с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве жилого дома о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
   1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:
   2. **Дом** – многоквартирный жилой дом с размещением в нижних этажах объектов торгового, бытового и общественного назначения в районе шоссе Соломенского и ул. Зайцева. Жилой дом №5 (Этап №2). Строительство дома ведет Застройщик на земельном участке (кадастровый номер 10:01:0040101:558), находящемся в собственности у ООО «Специализированный Застройщик «ДСК-2».

Технические характеристики многоквартирного дома в соответствии с проектной декларацией:

|  |  |
| --- | --- |
| Строительный адрес дома | Республика Карелия, г. Петрозаводск, в районе Соломенского шоссе и ул. Зайцева (кадастровый номер 10:01:0040101:558) |
| Этап строительства | 2 |
| Номер секции | {[ППЗ].[ДанныеОбОбъектеПродаж].[Подъезд]/[Номер]=[204]} |
| Количество этажей | 9-14 |
| Общая проектная площадь (кв.м.) | 11290,59 |
| Материал и толщина наружных стен | Монолитный железобетон 160мм |
| Материал и толщина поэтажных перекрытий | Многопустотные плиты 220мм, коридор монолитное перекрытие 200мм |
| Класс энергоэффективности | A++ |
| Класс сейсмостойкости | 5 баллов и менее |

**Объект долевого строительства** **№1** – встроенное жилое помещение (далее – Квартира), а также общее имущество в Доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства (Дольщику) после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и входящие в состав Дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства (Дольщика).

Квартира имеет следующие идентификационные характеристики, определенные по проектным данным на момент заключения настоящего Договора (Приложение №1):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование характеристики:** | **Содержание:** |
| 1. | Вид помещения | квартира |
| 2. | Общая площадь (кв.м.) | {[ППЗ].[ДанныеОбОбъектеПродаж].[ОбщаяПлощадь]/[Номер]=[155]} |
| 3. | Площадь балкона (кв.м.)/террасы (кв.м.) | {[ППЗ].[ДанныеОбОбъектеПродаж].[ПлощадьЛоджии]/[Номер]=[156]} |
| 4. | Общая площадь с учетом балкона (кв.м.) | {[ППЗ].[ДанныеОбОбъектеПродаж].[ПлощадьКвартираПлюсЛоджия]/[Номер]=[188]} |
| 5. | Этаж | {[ППЗ].[ДанныеОбОбъектеПродаж].[Этаж]/[Номер]=[247]} |
| 6. | Секция | {[ППЗ].[ДанныеОбОбъектеПродаж].[Подъезд]/[Номер]=[204]} |
| 7. | Количество комнат |  |
| 8. | № квартиры (строительный) | {[ППЗ].[ДанныеОбОбъектеПродаж].[СтроительныйНомер]/[Номер]=[205]} |
| 8. | Условный номер в соответствии с проектной декларацией | {[ППЗ].[ДанныеОбОбъектеПродаж].[СтроительныйНомер]/[Номер]=[206]} |
| 9. | Количество комнат | {[ППЗ].[ДанныеОбОбъектеПродаж].[КоличествоКомнат]/[Номер]=[207]} |

**Объект долевого строительства** **№2**– встроенное нежилое помещение (далее – нежилое помещение), а также общее имущество в Доме, подлежащие передаче участнику долевого строительства (Дольщику) после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и входящие в состав Дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства (Дольщика).

Нежилое помещение имеет следующие идентификационные характеристики, определенные по проектным данным на момент заключения настоящего Договора (Приложение №2):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Наименование характеристики:** | **Содержание:** |
| 1. | Вид помещения | нежилое помещение |
| 2. | Общая площадь (кв.м.) |  |
| 3. | Этаж |  |
| 4. | Секция |  |
| 5. | № помещения (строительный) |  |
| 6. | Условный номер в соответствии с проектной декларацией |  |

Расположение квартиры и местоположение Квартиры на этаже в Многоквартирном доме отражено на плане, отображающем расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 8).

Расположение помещения и местоположение помещения на этаже в Многоквартирном доме отражено на плане, отображающем расположение по отношению друг к другу частей помещения, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 9).

Общая площадь Квартиры и нежилого помещения (в т.ч. комнат, помещений вспомогательного использования), приведенная площадь балкона/лоджии/террасы, номера объектов долевого строительства, указанные в настоящем пункте, являются проектными и подлежат уточнению на основании документов (технических планов), подготовленных специализированной организацией (кадастровым инженером) для проведения кадастрового учета.

Объекты долевого строительства по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежат передаче в натуре по Актам приема-передачи Дольщику для последующего оформления им в собственность, при условии исполнения Дольщиком своих обязательств в соответствии с настоящим Договором.

Акты приема-передачи Объектов долевого строительства подписываются Застройщиком и Дольщиком или их уполномоченными представителями, действующими на основании надлежащим образом удостоверенных доверенностей.

Общее имущество в Доме (площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, подвалы, чердаки, тепловые и водомерные узлы, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника), принадлежит в соответствии со ст.244 и 290 ГК РФ собственникам жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в Доме на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

Передача Дольщику по Актам приема-передачи Объектов долевого строительства одновременно является передачей неразрывно связанного с ними прав общей долевой собственности на общее имущество.

У участника долевого строительства при возникновении прав собственности на Объекты долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения прав собственности на Объекты долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

* 1. **Застройщик** - юридическое лицо **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ДСК-2»**, имеющее на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка №558 от «25» ноября 2021 года земельный участок, оговоренный в п. 1.2. настоящего Договора, принявшее решение о реализации программы строительства на нем Дома, определяющее методы финансового обеспечения строительства и осуществляющее координацию работ по её реализации, осуществляющее проектирование и строительство Дома.
  2. **Дольщик (участник долевого строительства)** - физическое лицо/юридическое лицо, направляющее собственные и/(или) кредитные денежные средства, на строительство Дома в порядке долевого участия.
  3. **Эскроу-агент –** Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование Банк ВТБ (ПАО)), генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000 от 08.07.2015, место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1; ИНН: 7702070139; ОГРН: 102773960, Schet\_escrow@vtb.ru, номер телефона 88001002424.
  4. **Бенефициар** – юридическое лицо-застройщик, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации и получившее в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ разрешение на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением объектов производственного назначения. Бенефициаром может выступать только юридическое лицо-застройщик, получившее от Банка целевой кредит на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которого входят Объекты долевого строительства. От имени Бенефициара действует уполномоченное лицо Бенефициара – представитель Бенефициара, действующий на основании учредительных документов Бенефициара или соответствующей доверенности, наделенный правом подписи и имеющий полномочия на заключение Договора счета, Договора участия в строительстве, предоставление в Банк документов и выполнение иных действий от имени Бенефициара. Указанные полномочия могут быть предоставлены как одному уполномоченному лицу Бенефициара, так и распределены между несколькими уполномоченными лицами Бенефициара.
  5. **Депонент** – физическое лицо, заключившее с Бенефициаром Договор участия в строительстве с целью приобретения прав на Объекты долевого строительства. При упоминании по тексту настоящего Договора под Депонентом понимается также представитель Депонента – доверенное лицо Депонента, действующее от имени Депонента на основании доверенности, оформленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, или лицо, действующее от имени/в интересах Депонента в силу закона (законный представитель – родители, усыновители, опекуны, попечители).
  6. **Депонируемая сумма** – сумма денежных средств в рублях Российской Федерации, подлежащая внесению Депонентом на Счет в целях исполнения обязательств по Договору участия в строительстве в сроки и размере, которые установлены Договором участия в строительстве.

1. **ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА**
   1. Основания для заключения настоящего Договора:

* Договор купли-продажи земельного участка №558 от «25» ноября 2021 года (запись регистрации №10:01:0040101:558-10/032/2021-3 от 30.11.2021г.)
* Разрешение на строительство выдано Администрацией Петрозаводского городского округа «22» апреля 2022 года за № 10-01-13-2022;
* Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на сайте <https://наш.дом.рф/>;
* Иные документы в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2.2. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.3. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Дольщику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. По настоящему Договору одна сторона (Дольщик) обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объекты долевого строительства по окончании строительства в собственность, а другая сторона (Застройщик) обязуется:
      * в предусмотренный настоящим Договором срок исключительно силами подрядных организаций построить многоквартирный дом и выполнить в полном объеме в том числе работ по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию;
      * после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать соответствующие Объекты долевого строительства Дольщикам по Актам приема-передачи (п. 5.1.4. настоящего Договора) для самостоятельного последующего оформления Дольщиком Объектов долевого строительства в собственность.
      * обеспечить организацию финансирования строительства Дома в соответствии с графиком финансирования, согласованным с графиком производства строительных работ;
      * обеспечить технический надзор за строительством Дома;
      * обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, установленного в настоящем Договоре, подтверждением чего будет являться разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.
   2. Стоимость Объекта долевого строительства №1 (долевого участия) на дату заключения настоящего Договора составляет **{[ППЗ].[Суммы].[СлужСумма]/[Номер]=[131]} ({[ППЗ].[Суммы].[СлужСуммаПрописью]/[Номер]=[132]/[ЧислоПрописью]=["Л=ru\_RU;ДП=Ложь","рубль,рубля,рублей,м,копейка,копейки,копеек,ж,2"]})**.

Стоимость Объекта долевого строительства №2 (долевого участия) на дату заключения настоящего Договора составляет **{[ППЗ].[Суммы].[СлужСумма]/[Номер]=[131]} ({[ППЗ].[Суммы].[СлужСуммаПрописью]/[Номер]=[132]/[ЧислоПрописью]=["Л=ru\_RU;ДП=Ложь","рубль,рубля,рублей,м,копейка,копейки,копеек,ж,2"]})**.

Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях.

Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях без привлечения со стороны дольщика(ов) третьих лиц (как физических, так и юридических).

Денежные средства, получаемые Застройщиком от Дольщика, носят целевой характер и направляются на оплату следующих работ:

**- работы подготовительного и основного этапа (**устройство подкрановых путей; перебазировка вертикального транспорта; демонтажные работы; работы по выносу сетей; работы в подземной части здания: земляные работы; устройство фундаментной плиты, свайного основания, ограждения котлована; - устройство несущих конструкций, в т.ч. лестниц; устройство ограждающих конструкций, внутренних стен и перегородок, внутренняя отделка МОП, технических помещений, а/парковок, внутренняя отделка реализуемых площадей, заполнение проемов в подземной и цокольной частях здания (двери/окна/гаражные ворота/противопожарные шторы); работы в наземной части здания: устройство несущих конструкций, в т.ч. лестниц; устройство ограждающих конструкций, внутренних стен и перегородок; устройство кровли; внутренняя отделка МОП, технических помещений, внутренняя отделка реализуемых площадей, наружная отделка (фасады); заполнение проемов в надземной части здания (двери/окна/гаражные ворота/противопожарные шторы); работы на внутренних инженерных системах: устройство вертикального транспорта (лифты/эскалаторы/траволаторы/подъемники), работы по установке сантехнических систем: водопровода, канализации, системы пожаротушения, в т.ч. узлов ввода и насосных групп; работы по установке отопления, отопительных приборов, вентиляции, кондиционированию, холодоснабжению и дымоудалению, в т.ч. вентиляционным камерам, работы по электроснабжению и электроосвещению, слаботочным системам; работы по газоснабжению; работы по строительству внутриплощадочных и внешнеплощадочных инженерных сетей: работы по установке водоснабжения, электросетей, теплоснабжению, работы по установке бытовой и ливневой канализации, в т.ч. очистных сооружений, работы по газоснабжению; работы по благоустройству и озеленению территории; проекто-изыскательские работы, авторский надзор, экспертиза проекта, работы по экспертному сопровождению; охрана объекта).

**-** иные расходы, предусмотренные действующим законодательством, которые будут понесены при строительстве жилого дома, неучтенные выше.

* 1. Стоимость Объектов долевого строительства (долевого участия), указанная в п. 3.2. настоящего Договора, с учетом предусмотренного законодательством РФ налогообложения является фиксированной и изменению не подлежит.
  2. Если общая площадь квартиры и (или) нежилого помещения по результатам фактических обмеров окажется менее той, что указана в п. 1.2. настоящего Договора, и разница составит более 3 % от площади, указанной в п. 1.2., Застройщик обязуется осуществить возврат Дольщику излишне внесенных средств за разницу в площадях, превышающую 3%. Возврат денежных средств производится исходя из стоимости одного квадратного метра квартиры на дату заключения настоящего Договора в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания Сторонами соответствующего соглашения.
  3. Если общая площадь квартиры и (или) нежилого помещения по результатам фактических обмеров окажется более той, что указана в п. 1.2. настоящего Договора и разница составит более 3% от площади, указанной в п. 1.2. Дольщик обязуется осуществить доплату за разницу в площадях, превышающую 3%, но не более 1,5% от стоимости, указанной в п. 3.2. настоящего Договора исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади квартиры. Указанный дополнительный инвестиционный взнос должен быть внесен Дольщиком в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, но не позднее даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
  4. Застройщик гарантирует, что указанные в п. 1.2. настоящего Договора Объекты долевого строительства в споре, под арестом или запретом не состоят, а также, что ранее в отношении этих Объектов долевого строительства не заключались договоры, следствием которых может являться право требования третьих лиц на Объекты долевого строительства.

1. **ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ**
   * 1. Расчеты за объект долевого строительства №1 по настоящему договору в счет оплаты стоимости долевого участия, в соответствии с пунктом 3.2. настоящего Договора, производятся в следующем порядке:

Денежная сумма в размере {[ППЗ].[Суммы].[СобственныеСредства]/[Номер]=[101]} **({[ППЗ].[Суммы].[СобственныеСредстваПрописью]/[Номер]=[102]/[ЧислоПрописью]=["Л=ru\_RU;ДП=Ложь","рубль,рубля,рублей,м,копейка,копейки,копеек,ж,2"]})** оплачивается Дольщиком за счет собственных средств в безналичном порядке на эскроу-счет, открываемый в Банк ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) в соответствии с графиком согласно Приложению № 3 к настоящему Договору, определяемым Сторонами на дату заключения настоящего Договора.

Дольщик  обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в Банк ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (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**: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование Банк ВТБ (ПАО)), генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000 от 08.07.2015, место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1; ИНН: 7702070139; ОГРН: 102773960, Schet\_escrow@vtb.ru номер телефона 88001002424.

**Депонент**: {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[Дольщик]/[Номер]=[133]/[Склонение]=[фио]/[Падеж]=[1]}

**Бенефициар**: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ДСК-2»**

**Депонируемая сумма**: **{[ППЗ].[Суммы].[СлужСумма]/[Номер]=[134]} ({[ППЗ].[Суммы].[СлужСуммаПрописью]/[Номер]=[135]/[ЧислоПрописью]=["Л=ru\_RU;ДП=Ложь","рубль,рубля,рублей,м,копейка,копейки,копеек,ж,2"]})**

**Объект долевого участия:** помещение, сведения о котором указаны в п. 1.2. настоящего договора.

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы**: до {[ППЗ].[ДатаПоследнегоПлатежа].[ДатаОчередногоПлатежа]/[Номер]=[136]/[Формат]=[ДФ='dd.MM.yyyy']} г. в соответствии с графиком согласно Приложению № 3 к настоящему Договору. Первый платеж по графику осуществляется после государственной регистрации настоящего договора.

Расчеты за объект долевого строительства №2 по настоящему договору в счет оплаты стоимости долевого участия, в соответствии с пунктом 3.2. настоящего Договора, производятся в следующем порядке:

Денежная сумма в размере {[ППЗ].[Суммы].[СобственныеСредства]/[Номер]=[101]} **({[ППЗ].[Суммы].[СобственныеСредстваПрописью]/[Номер]=[102]/[ЧислоПрописью]=["Л=ru\_RU;ДП=Ложь","рубль,рубля,рублей,м,копейка,копейки,копеек,ж,2"]})** оплачивается Дольщиком за счет собственных средств в безналичном порядке на эскроу-счет, открываемый в Банк ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) в соответствии с графиком согласно Приложению № 4 к настоящему Договору, определяемым Сторонами на дату заключения настоящего Договора.

Дольщик  обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в Банк ВТЬ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (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**: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование Банк ВТБ (ПАО)), генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000 от 08.07.2015, место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1; ИНН: 7702070139; ОГРН: 102773960, Schet\_escrow@vtb.ru номер телефона 88001002424.

**Депонент**: {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[Дольщик]/[Номер]=[133]/[Склонение]=[фио]/[Падеж]=[1]}

**Бенефициар**: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ДСК-2»**

**Депонируемая сумма**: **{[ППЗ].[Суммы].[СлужСумма]/[Номер]=[134]} ({[ППЗ].[Суммы].[СлужСуммаПрописью]/[Номер]=[135]/[ЧислоПрописью]=["Л=ru\_RU;ДП=Ложь","рубль,рубля,рублей,м,копейка,копейки,копеек,ж,2"]})**

**Объект долевого участия:** помещение, сведения о котором указаны в п. 1.2. настоящего договора.

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы**: до {[ППЗ].[ДатаПоследнегоПлатежа].[ДатаОчередногоПлатежа]/[Номер]=[136]/[Формат]=[ДФ='dd.MM.yyyy']} г. в соответствии с графиком согласно Приложению № 4 к настоящему Договору. Первый платеж по графику осуществляется после государственной регистрации настоящего договора.

* + 1. Стоимость Объектов долевого строительства (долевого участия), указанная в пункте 3.2 настоящего Договора, определена из расчета, что Застройщик обеспечивает выполнение в квартире и нежилом помещении общестроительных, электромонтажных, сантехнических работ, а также обеспечивает выполнение работ по благоустройству территории, отделочных работ (при наличии) согласно проекту в местах общего пользования (чердачные, подвальные помещения, лестничные клетки и т.д.) в соответствии с Ведомостью проектных решений (Приложение № 5 к настоящему Договору), ведомостью внутренней отделки квартиры (Приложение № 6 к настоящему Договору) и ведомостью внутренней отделки нежилого помещения (Приложение № 7 к настоящему Договору)
    2. Депонируемая сумма, внесенная Дольщиком (Депонентом) на счет эскроу, не позднее 10 (десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком (Бенефициаром) Банк ВТБ (ПАО) (Банку эскроу-агенту) Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию либо сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, направляется Банк ВТБ (ПАО) (Банком эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому Кредитному договору на строительство Объектов либо если задолженность по Кредитному договору менее суммы, подлежащей перечислению с счета эскроу, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы перечисляются Банк ВТБ (ПАО) (Банком эскроу агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара) указанный в настоящем договоре.
    3. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика остаются излишне и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительные вознаграждением.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **ЗАСТРОЙЩИК ОБЯЗУЕТСЯ:**
      1. Обеспечить проектные, строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию (получить от компетентного органа разрешение на ввод Дома в эксплуатацию). Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию указан в Проектной декларации, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на сайте <https://наш.дом.рф/>. Срок ввода в эксплуатацию может быть изменен в порядке, предусмотренном п. 5.1.9. настоящего договора.
      2. Обеспечить строительство Дома в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Дольщику Объекты долевого строительства в степени готовности, включающей выполнение работ по Объектам долевого строительства, предусмотренных Ведомостью проектных решений (Приложение № 5 к настоящему Договору), ведомостью внутренней отделки квартиры (Приложение № 6 к настоящему Договору) и ведомостью внутренней отделки нежилого помещения (Приложение № 7 к настоящему Договору)

Остальные работы на Объекте долевого строительства (в том числе отделочные), не предусмотренные Ведомостью проектных решений (Приложение №5 к настоящему Договору), ведомостью внутренней отделки (Приложение № 6 к настоящему Договору) и ведомостью внутренний отделки нежилого помещения (Приложение №7 к настоящему договору), материалы и изделия на эти виды работ, а также установка электрического и сантехнического оборудования не входят в сумму настоящего Договора и производятся Дольщиком по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Актов приема-передачи Объектов долевого строительства от Застройщика Дольщику.

* + 1. Не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного договором срока передачи Объектов долевого строительства направить Дольщику сообщение о готовности Объектов долевого строительства к передаче и завершении строительства (создания) Дома и, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Дольщика, указанному в настоящем договоре или вручено Дольщику лично под расписку.

Объекты долевого строительства должны быть переданы Дольщику по актам приема-передачи не позднее **«30» июля 2026г.** Срок передачи объектов Дольщику может быть изменен в порядке, предусмотренном п. 5.1.9. настоящего договора.

Передать Дольщику Объекты долевого строительства по Актам приема-передачи при условии исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору.

В случае несоответствия качества Объектов долевого строительства условиям настоящего Договора Стороны составляют акты, в которых указывают недостатки Объектов долевого строительства и сроки их устранения в соответствии с п. 6.6., 6.7. настоящего Договора.

* + 1. Передать надлежащим образом заверенную копию полученного разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в государственный орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия) для последующей регистрации прав собственности Дольщика на Объекты долевого строительства.

Все расходы, связанные с государственной регистрацией прав собственности Дольщик несет самостоятельно и за свой счет. Указанные расходы не входят в цену настоящего Договора.

* + 1. Обеспечить сохранность Объектов долевого строительства и его комплектации до передачи их по Актам Дольщику согласно пункту 5.1.3. настоящего Договора.
    2. Обеспечить выполнение работ по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.
    3. Сообщать Дольщику по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома. Предоставлять Дольщику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.
    4. В соответствии с п. 3 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный п. 5.1.1 Договора срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока Застройщик обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объектов долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
    5. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.
    6. После сдачи Дома в эксплуатацию заключить договор с эксплуатационной службой для обеспечения на объектах долевого строительства коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других необходимых систем.
    7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточных актов.

**5.2. ЗАСТРОЙЩИК ИМЕЕТ ПРАВО:**

* + 1. Передавать свои права и (или) обязанности (полностью или в части) по настоящему Договору, при предварительном уведомлении Дольщика.
    2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.
    3. По своему усмотрению внести в Дом и/или в Объекты долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, связанные с заменой строительных материалов, конструкций или оборудования, изменением объемов работ по устройству наружных/внутренних сетей и благоустройству и иные изменения, не ухудшающие качество жилья и его долговечность, что не влечет изменения стоимости долевого участия Дольщика в большую сторону. При этом действия Застройщика по внесению указанных изменений должны соответствовать Строительным нормам и правилам.
    4. В случае неисполнения Дольщиком взятых на себя обязательств по финансированию строительства Объектов долевого строительства, уплаты неустойки, пени (штрафов) согласно настоящему Договору, удерживать Объекты долевого строительства до тех пор, пока соответствующие обязательства не будут исполнены Дольщиком надлежащим образом, при этом обязанность Застройщика по передаче Объектов долевого строительства отодвигается на время неисполнения Дольщиком своих обязательств согласно настоящему Договору и без предъявления к Застройщику каких-либо мер ответственности (санкций), связанных с несвоевременной передачей Объектов долевого строительства.
    5. Досрочно выполнить свои обязательства по передаче Объектов долевого строительства с соблюдением порядка, предусмотренного п. 5.1.3 настоящего Договора, в случае получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию раньше предусмотренного срока.
    6. В соответствии с п. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае уклонения Дольщика от принятия Объектов долевого строительства в установленный в п. 5.1.3 настоящего Договора срок или при отказе Дольщика от принятия Объектов долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного уведомлением для передачи Объектов долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объектов долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объектов долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления односторонних актов или иного документа о передаче Объектов долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения в соответствии с 5.1.3 настоящего Договора, либо возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.
    7. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на объекты долевого строительства.

**5.3. ДОЛЬЩИК ОБЯЗУЕТСЯ:**

* + 1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимостей Объектов долевого строительства в размерах и порядке, установленных статьей 4 настоящего Договора, Графиками платежей (Приложение № 3, Приложение №4 к настоящему Договору), иными условиями настоящего Договора.
    2. В течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объектов долевого строительства к передаче (п. 5.1.3. настоящего Договора), приступить к их принятию либо предоставить обоснованный отказ с указанием причин невозможности участия в принятии.
    3. Дольщик до подписания передаточных актов или иного документа о передаче объектов долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления актов, в которых указываются несоответствия объектов долевого строительства требованиям, указанным в договоре и Федеральном законе «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,

В случае несоответствия качества Объектов долевого строительства условиям настоящего Договора Стороны составляют Акты, в которых указывают недостатки Объектов долевого строительства и сроки их устранения в соответствии с п. 6.6., 6.7. настоящего Договора.

* + 1. При отсутствии существенных дефектов и недоделок, делающих невозможным использование Объектов долевого строительства по назначению, принять от Застройщика Объекты долевого строительства по Актам приема-передачи в срок, установленный в уведомлении о завершении строительства.
    2. Самостоятельно и за свой счет совершить все необходимые действия для регистрации прав собственности на Объекты долевого строительства, либо при согласии Застройщика наделить соответствующими полномочиями представителя Застройщика для осуществления необходимых действий по регистрации прав собственности от имени Дольщика (принятие Застройщиком данных обязательств возможно путем заключения между Сторонами отдельного возмездного договора поручения и выдачей нотариально удостоверенной доверенности).
    3. До приема Объектов долевого строительства от Застройщика и подписания Актов приема-передачи не производить никаких перестроек в Объектах долевого строительства (перепланировок, сноса стен и перегородок, установок решеток, наружных дверей, остеклений, переустройство коммуникаций, выполнение отделочных работ и т.д.), а после передачи Объектов долевого строительства по Актам выполнять работы на Объектах долевого строительства в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами, градостроительными регламентами, а также иными обязательными требованиями к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства и Дома, с предварительным согласованием с эксплуатирующей организацией, в необходимых случаях с проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – с инспекцией энергетического надзора.
    4. В случае аварий внутренних водо-, тепло-, энерго- и других сетей по своей (Дольщика) вине (в том числе при нанесении ущерба Квартирам других дольщиков) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и его последствий за свой счет.
    5. С момента передачи Объектов долевого строительства Дольщику по актам приема-передачи Дольщик несет бремя содержания имущества (ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации), в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры, нежилого помещения и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории) расходы, а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

При этом с момента подписания актов приема-передачи Дольщик несет расходы на электроэнергию, отопление (теплопотребление), водопотребление (водоотведение), использованные на общие цели, определяемые приборами учета пропорционально общей площади Квартиры и нежилого помещения к общему домовому имуществу.

Одновременно с подписанием актов приема-передачи по Объектам долевого строительства Дольщик, в соответствии с ч. 1, 1.1, п. 5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, ст. 181.1 и ст.181.2 ГК РФ, принимает на себя обязательства по содержанию и обслуживанию территории микрорайона «Talojarvi»\* согласно схеме (п. 3 Приложения №11) с привлечением избранной в установленном законом порядке управляющей компании на обслуживание, содержание и поддержание эксплуатационного состояния территории и объектов, находящихся за пределами границ земельного участка, сформированного для эксплуатации многоквартирного жилого дома, необходимых для устойчивого развития территории микрорайона «Talojarvi».

5.3.9. После подписания актов приема-передачи использовать Объекты в строгом соответствии с Правилами технической эксплуатации Объекта (Приложение № 10).

* + 1. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.
    2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточных актов или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**5.4. ДОЛЬЩИК ВПРАВЕ:**

* + 1. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Объектов долевого строительства по настоящему Договору.
    2. Требовать от Застройщика передачи Объектов долевого строительства по завершению строительства в состоянии и с надлежащим качеством, определенным настоящим Договором, при условии полного выполнения Дольщиком своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
    3. Уступить права требований по настоящему договору (в соответствии с п. 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" уступка Дольщиком прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участникам долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В соответствии с п. 2 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" уступка Дольщиком прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами передаточных актов или иного документа о передаче объектов долевого строительства.

Дольщик или новый Участник долевого строительства обязуются уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по Договору не позднее 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации соответствующего Договора, с приложением одного экземпляра зарегистрированного Договора уступки.

Права и обязанности по Договору счета эскроу переходят к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по настоящему Договору.

Настоящий пункт действует только в случае уступки права требования по настоящему договору в отношении двух объектов долевого строительства одновременно.

* + 1. Дольщик до подписания передаточных актов или иных документов о передаче объектов долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления актов, в которых указывается несоответствие объектов долевого строительства требованиям, указанным в договоре и Федеральном законе от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"
    2. Обратиться в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия) с заявлением о государственной регистрации прав собственности на Объекты долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточных актов.

1. **КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**
   1. Качество Объектов долевого строительства, которые будут переданы Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должны соответствовать проектной документации на Дом, Строительным нормам и правилам (СНиП 12-01-2004) и иным обязательным требованиям в области строительства. Существенным нарушением качества Объектов долевого строительства признается нарушение, при котором Объекты долевого строительства построены с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества таких объектов и с иными недостатками, которые делают их непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.
   2. Гарантийный срок на конструкцию Дома и Объекты долевого строительства, переданные Дольщику по Актам, а также на относящиеся к ним основные элементы: фундаменты, несущие и ненесущие стены, колонны, балки, перекрытия, и результат работы по исполненным указанным конструкциям, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав таких объектов долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объектов долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объектов долевого строительства и подписании Актов приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц, в том числе организации, осуществляющей техническое обслуживание и эксплуатацию Дома, в срок, обозначенный в акте комиссионного обследования (акт должен быть составлен Сторонами в течение 10 рабочих дней с момента уведомления Дольщиком Застройщика об этих недостатках).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящие в состав передаваемого участникам долевого строительства объектов долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

* 1. Гарантийный срок на использованные в Доме и Объектах долевого строительства изделия, материалы, оборудование и т.п. составляет срок, установленный их фирмами изготовителями (поставщиками).
  2. После принятия Объектов долевого строительства по Актам приема-передачи Дольщик должен обеспечить:
* выполнение «Строительных норм и правил (СНиП) при выполнении отделочных работ;
* эксплуатационную регулировку и обслуживание оконных блоков специализированной организацией;
* Выполнение «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170., требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства и Дома.
* Выполнение Правил технической эксплуатации квартиры, указанные в Приложении № 10 к настоящему договору.

В случаях нарушения данных требований и правил, а также требований п. 5.3.8 настоящего Договора, в т.ч. отсутствия документов, подтверждающих их исполнение, Дольщик несет риск утери гарантии.

* 1. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа таких объектов долевого строительства или входящих в их состав частей элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерного-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объектов долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объектов долевого строительства, входящих в состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
  2. В случае выявления Дольщиком на момент приема Объектов долевого строительства недостатков, которые не влияют на проведение Дольщиком дальнейших работ по обустройству Объектов долевого строительства (устранимых недостатков), Дольщик в трехдневный срок, письменно заявляет об этих недостатках Застройщику. В течение трех рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного заявления Дольщика, производится комиссионная проверка обоснованности заявления Дольщика с участием представителя (представителей) Застройщика. В случае если заявление Дольщика будет признано обоснованным, Застройщик оформляет гарантийное письмо с указанием срока, в течение которого Застройщик обязан устранить эти недостатки.

Наличие устранимых недостатков не освобождает Дольщика от обязанности по приемки Объектов долевого строительства и подписания Актов приема передачи.

* 1. В случае выявления Дольщиком на момент приема Объектов долевого строительства недостатков, которые делают Объекты долевого строительства непригодным для использования (несоответствие ведомости проектных решений (Приложение № 5), Дольщик в трехдневный срок, письменно заявляет об этих недостатках Застройщику. В течение трех рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного заявления Дольщика, производится комиссионная проверка обоснованности заявления Дольщика с участием представителя (представителей) Застройщика. В случае если заявление Дольщика будет признано обоснованным, Сторонами составляется Акты с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком. Акты должны быть составлены в течение десяти рабочих дней с момента получения Застройщиком заявления Дольщика.

В течение трех рабочих дней с момента устранения недостатков Стороны, подписывают Акты приема-передачи Объектов долевого строительства.

В случае если заявление Дольщика будет признано необоснованным, Сторонами составляются Акты об отсутствии существенных недостатков.

* 1. В случае проведения комиссионных проверок по заявлениям Дольщика, а также устранения выявленных недостатков Застройщиком (в соответствии с п.п. 6.6., 6.7. настоящего Договора), срок передачи Объектов долевого строительства Дольщику устанавливается по согласованию Сторон путем подписания соответствующих Актов.
  2. Согласно положениям Жилищного кодекса, Российской Федерации органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится выбор способа управления многоквартирным домом. Решение о выборе способа управления и управляющей организации принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети Интернет и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации открытый конкурс.

В соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации до заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 статьи 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.10. При передаче объектов долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**
   1. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента государственной регистрации.
   2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе: получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передачи Объектов долевого строительства Дольщику согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

Прекращение настоящего Договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращение гарантийного срока, указанного в п. 6.2.настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока при условии выполнения Дольщиком (дольщиками) п. 6.4 настоящего Договора.

* 1. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора:
* в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;
* в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

В соответствии с п. 3 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в указанных выше случаях Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном [частью 4 статьи 8](https://login.consultant.ru/link/?rnd=493B59A3FDCF142CCBE2FA8109ACAAC5&req=doc&base=RZR&n=327803&dst=100248&fld=134&date=27.01.2020) Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

* 1. В соответствии с п. 1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- неисполнения застройщиком обязательства по передаче объектов долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи таких объектов на два месяца;

- существенного нарушения требований к качеству объектов долевого строительства;

- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7.5. В соответствии с п. 1.2. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.6. В соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.7. В случаях прекращения договора долевого участия, денежные средства со счетов эскроу, на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором.

7.8. Части 2, 5-7 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" подлежат применению только в случае расторжения договора долевого участия по основаниям, возникшим после ввода объектов в эксплуатацию.

7.9. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счетов эскроу (в том числе расторжение/прекращение/отказ от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счетов эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счетов эскроу.

7.10. Положения пунктов 7.4 – 7.8 действуют только в случае расторжения договора участия в долевом строительстве в отношении двух объектов долевого строительства одновременно.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
   2. Застройщик не несет ответственности за просрочку ввода Дома в эксплуатацию, если она явилась следствием временных погодных условий, исключающих или делающих невозможным по технологическим причинам плановые работы по строительству Дома, при условии предъявления Застройщиком документов, подтверждающих такие обстоятельства.
2. **ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**
   1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия; эпидемии; наводнения; землетрясения; пожары; забастовки; изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов; и иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться соответствующими документами.

* 1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, Сторона, для которой они наступили, уведомляет о них противоположную Сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней после наступления таковых обстоятельств.
  2. Если обстоятельства непреодолимой силы прямо повлияли на исполнение обязательств в течение срока, когда они должны быть исполнены, срок исполнения обязательств отодвигается на время действия таких обстоятельств.
  3. Если форс - мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

1. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Все расходы, связанные с заключением, изменением и (или) исполнением настоящего Договора стороны несут в соответствии с законодательством РФ.

10.2. Дольщик не имеет права требовать выполнения работ, не предусмотренных настоящим Договором, а также до завершения расчетов по настоящему Договору и передачи Объектов долевого строительства Застройщиком Дольщику по Актам производить какие-либо работы на Объектах долевого строительства.

10.3. Отказ Дольщика от монтажа (установки) отдельных конструктивных элементов в строящемся согласно п. 1.2 настоящего договора Объектах долевого строительства, может быть принят Застройщиком только в случае, если указанные конструктивные элементы на момент подачи отказа не смонтированы. Застройщик по своему усмотрению вправе не принимать указанный отказ. В любом случае отказ Дольщика от монтажа (установки) отдельных конструктивных элементов не влечет уменьшения стоимости долевого участия, оговоренной в п. 3.2. настоящего Договора.

10.4. При выполнении Дольщиком любых строительных работ на Объектах долевого строительства после их приемки от Застройщика, Дольщик обязан производить данные работы с соблюдением Строительных норм и правил, технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства и Дома, силами исполнителей, имеющих лицензию на соответствующий вид работ.

10.5. В случае неисполнения Дольщиком пунктов 5.3.6, 10.4. настоящего Договора, при заявлении требований, касающихся качества Объектов долевого строительства, Дольщику при расторжении по любому основанию настоящего Договора, не возмещается стоимость неотделимых улучшений и работ, связанных с выполненными Дольщиком отделочными, сантехническими, электромонтажными и иными работами и использованных им материалов, и оборудования.

10.6. В случае если срок выполнения работ по благоустройству и озеленению выпадает на зимний период, указанные работы могут быть выполнены Застройщиком в следующий весенне-летний период, без предъявления к Застройщику претензий по нарушению сроков строительства.

10.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточных актов, или иных документов о передаче Объектов долевого строительства Дольщику.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами передаточных актов или иных документов о передаче Объектов долевого строительства.

10.8. Подписывая настоящий Договор, Дольщик дает свое согласие на получение, сбор, обработку, хранение всех персональных данных, полученных Застройщиком от Дольщика для надлежащего исполнения данного Договора.

10.9. Любая информация о финансовом положении сторон или условиях настоящего договора является конфиденциальной и не подлежит разглашению.

10.10. Стороны обязуются информировать в письменном виде друг друга об изменении своих данных, адресов, реквизитов и т.д. незамедлительно в течение трех календарных дней.

10.11. Все изменения, дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу лишь в случае оформления в письменном виде, подписании уполномоченными на то лицами.

10.12. По всем вопросам, не нашедшим свое отражение в настоящем Договоре стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

10.13. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Приложение №1: Планировка жилого помещения;
2. Приложение №2: Планировка нежилого помещения;
3. Приложение №3: График платежей за жилое помещение;
4. Приложение №4: График платежей за нежилое помещение;
5. Приложение №5: Ведомость проектных решений;
6. Приложение №6: Ведомость внутренней отделки квартиры;
7. Приложение №7: Ведомость внутренней отделки нежилого помещения;
8. Приложение №8: Планировка этажа (Квартира)
9. Приложение №9: Планировка этажа (нежилое помещение)
10. Приложение №10: Правила технической эксплуатации Объекта.
11. Приложение №11: Решение о принятии обязательств по содержанию и обслуживанию территории района «Talojarvi».
12. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

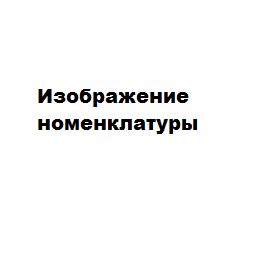
|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик  **ООО «Специализированный Застройщик «ДСК-2»**  **Юридический адрес: 185035, РК, Петрозаводск г, пр. Карла Маркса, д. 1а, оф. 24**  **Телефон: 331-231**  **ИНН 1001356001**  **КПП 100101001**  **ОГРН 1211000006645**  **р/сч  40702810728480000694**  **Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)**  **БИК 044525411**  **кор/сч 30101810145250000411**  Представитель по доверенности Белогривцевой О.Н.  (Доверенность от 19.08.2022г., удостоверенная нотариусом Гуртовой С.Н., нотариусом нотариального округа города Петрозаводска, Республики Карелия, в реестре за №10/19-н/10-2022-2-1491)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | Дольщик 1:  {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[Дольщик]/[Номер]=[85]/[Склонение]=[фио]/[Падеж]=[1]},  тел. {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[Телефон]/[Номер]=[86]} ,дата рождения: {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[ДатаРождения]/[Номер]=[87]/[Формат]=[ДФ='dd.MM.yyyy']} , место рождения: {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[МестоРождения]/[Номер]=[88]} , СНИЛС:{[ППЗ].[ДанныеДольщика].[СНИЛС]/[Номер]=[89]}, {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[ДокументУдостоверяющийЛичность]/[Номер]=[90]},зарегистрирован(а) по адресу: {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[ЮрАдрес]/[Номер]=[91]}  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/{[ППЗ].[ДанныеДольщика].[Дольщик]/[Номер]=[92]/[Склонение]=[фио]/[Падеж]=[1]/[ФорматТекста]=[Фф И. О.]}  Дольщик 2:  {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[Дольщик]/[Номер]=[93]/[Склонение]=[фио]/[Падеж]=[1]},  тел. {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[Телефон]/[Номер]=[94]} , дата рождения: {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[ДатаРождения]/[Номер]=[95]/[Формат]=[ДФ='dd.MM.yyyy']}, место рождения: {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[МестоРождения]/[Номер]=[96]} , СНИЛС: {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[СНИЛС]/[Номер]=[97]} , {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[ДокументУдостоверяющийЛичность]/[Номер]=[98]} , зарегистрирован(а) по адресу: {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[ЮрАдрес]/[Номер]=[99]}  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/{[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[Дольщик]/[Номер]=[100]/[Склонение]=[фио]/[Падеж]=[1]/[ФорматТекста]=[Фф И. О.]}  Почтовый адрес:  {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[ПочтовыйАдрес]/[Номер]=[114]} |

Приложение № 1

к договору участия в долевом строительстве жилого дома

№ {[ППЗ].[СведенияОДоговоре].[ДоговорНомер]/[Номер]=[214]} от {[ППЗ].[СведенияОДоговоре].[ДоговорДата]/[Номер]=[215]/[Формат]=[ДФ='dd.MM.yyyy']} г.

Планировка встроенного жилого помещения



Приложение № 2

к договору участия в долевом строительстве жилого дома

№\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Планировка встроенного нежилого помещения

Приложение №3

к договору участия в долевом строительстве жилого дома

№ {[ППЗ].[СведенияОДоговоре].[ДоговорНомер]/[Номер]=[216]} от {[ППЗ].[СведенияОДоговоре].[ДоговорДата]/[Номер]=[217]/[Формат]=[ДФ='dd.MM.yyyy']} г.

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ\*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | срок | сумма |
| {[ТПЗ].[ГрафикПлатежей]|[СтрокаНомер]/[Номер]=[12]} | До {[ТПЗ].[ГрафикПлатежей]|[ДатаОчередногоПлатежа]/[Тип]=[СтрокаТаблицы]/[Номер]=[13]/[Формат]=[ДФ='dd.MM.yyyy']} | {[ТПЗ].[ГрафикПлатежей]|[СуммаПлатежа]/[Номер]=[14]} ({[ТПЗ].[ГрафикПлатежей]|[СуммаПлатежаПрописью]/[Тип]=[СтрокаТаблицы]/[Номер]=[119]/[ЧислоПрописью]=["Л=ru\_RU;ДП=Ложь","рубль,рубля,рублей,м,копейка,копейки,копеек,ж,2"]}) |

**ИТОГО: {[ППЗ].[Суммы].[СлужСумма]/[Номер]=[54]} (**{[ППЗ].[Суммы].[СлужСуммаПрописью]/[Номер]=[113]/[ЧислоПрописью]=["Л=ru\_RU;ДП=Ложь","рубль,рубля,рублей,м,копейка,копейки,копеек,ж,2"]}**)**

Приложение №4

к договору участия в долевом строительстве жилого дома

№\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | срок | сумма |
|  | До \_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **\_\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**. |
|  | **Итого:** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**. |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | | Приложение №5 | | | |
|  | |  | | к договору участия в долевом строительстве жилого дома | | | |
| о | |  | | № {[ППЗ].[СведенияОДоговоре].[ДоговорНомер]/[Номер]=[218]} от {[ППЗ].[СведенияОДоговоре].[ДоговорДата]/[Номер]=[219]/[Формат]=[ДФ='dd.MM.yyyy']} г. | | | |
|  | |  | |  | |
|  | |  | |  | |
|  | |  | |  | |
|  | |  | |  | |
|  | |  | |  | |
| **Ведомость проектных решений**  **многоквартирного жилого дома**  **в районе шоссе Соломенского и ул. Зайцева в г. Петрозаводске** | | | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **наименование** | **характеристика** |
| 1. | Фундаменты | Монолитная плита |
| 2. | Наружные стены | Монолитные несущие конструкции и не несущие конструкции с утеплением |
| 3. | Внутренние  стены | Монолитные несущие конструкции |
| 4. | Перегородки не несущие | Листы ГКЛ на металлическом профиле |
| 5. | Перекрытия, покрытие | Многопустотные ж/б плиты, частично монолитные |
| 6. | Наружная отделка  Фасадов | Отделка фасадов комбинированного типа: в пределах первого этажа – лицевой пустотелый керамический кирпич, 2 – 14 этажи – тонкослойная штукатурка и линеарные панели. Утепление из минераловатного плитного утеплителя. |
| 7. | Внутренняя отделка мест общего пользования | По дизайн проекту |
| 8. | Лестничные марши, площадки | Сборные железобетонные марши и площадки |
| 9. | Кровля | Плоская, утепленная с внутренним водостоком |
| 10. | Заполнение оконных, балконных проемов | Из ПВХ профилей |
| 11. | Входные двери | В дом - металлические; в цокольный этаж - металлические;  входные в квартиры – металлические, утепленные |
| 12. | Сан. узлы | Из влагостойкого гипсокартона |
| 13. | Водоснабжение | От существующей городской сети водопровода. Горячее водоснабжение формируется за счет нагрева от крышной газовой котельной. На каждую квартиру предусмотрены приборы учета (ХВС, ГВС). |
| 14. | Канализация | Отвод сточных бытовых вод в существующую сеть городской канализации. Отвод  ливневых и талых вод с кровли дома в существующую ливневую канализацию. |
| 15. | Отопление | Источник теплоснабжения – автономная газовая котельная. В качестве нагревательных приборов –радиаторы. На каждую квартиру предусмотрен прибор учета отопления. |
| 16. | Вентиляция | В квартирах предусмотрена вытяжная вентиляция в соответствии с проектом. Поступление воздуха предусмотрено через регулируемые оконные створки. Вытяжная вентиляция жилых комнат происходит через вытяжные каналы кухонь, санузлов и ванных комнат. |
| 17. | Электроснабжение | Осуществляется от комплектной трансформаторной подстанции.  На каждом этаже лестничных площадок - распределительные щитки.  Наружное освещение площадок, проездов и улицы выполнятся светильниками  на металлических опорах.  Выполненна разводка внутренних электрических сетей. |
| 18. | Потолки | Многопустотные ж/б плиты; могут иметься неровности до 25 мм, без отделки. |
| 19. | Лоджия/балкон/терраса | Неутепленная, без отделки, допускаются технические зазоры  в местах примыкания к конструктивным элементам (не герметичная). Терраса без остекления, с металлическим ограждением и полы-бетонная плитка. |

Приложение № 6

к договору участия в долевом строительстве жилого дома

№ {[ППЗ].[СведенияОДоговоре].[ДоговорНомер]/[Номер]=[220]} от {[ППЗ].[СведенияОДоговоре].[ДоговорДата]/[Номер]=[221]/[Формат]=[ДФ='dd.MM.yyyy']} г.

**Ведомость внутренней отделки квартиры**

1. Утепленная металлическая входная дверь, с замком и глазком, звонок на стене рядом с входной дверью, дверной проем не оборудован откосами
2. Окна, балконные двери – из ПВХ профиля со стеклопакетами
3. Оконные проемы без отделки, подоконники не установлены.
4. Полы – фиброцементная стяжка
5. Потолки - без отделки (русты не заделываются), без установки осветительных приборов, за исключением санузла
6. Монолитные стены – штукатурка
7. Межкомнатные перегородки установлены в соответствии с проектом из ГКЛ.
8. В с/у влагостойкий ГКЛ, Санузел – ГВС, ХВС оборудуются отсечными кранами на отводах от стояков, без разводки труб по квартире. Канализация оборудуется заглушками на отводе к стояку, без разводки труб по квартире. Стены без отделки, потолки без отделки (русты не заделываются), обмазочная гидроизоляция пола.
9. На каждую квартиру предусмотренны счетчики потребления (электроэнергии, холодной воды, горячей воды, отопления)
10. Отопление – радиаторы
11. Разводка квартирной электрической сети, установка приборов (розетки, выключатели) согласно проекту, точки подключения для осветительных приборов, вводной щит
12. Вентиляция- приточно-вытяжная с естественным побуждением и частично с принудительным. Вытяжка через каналы вентблоков из кухонь, санузлов и ванных комнат. На вентблоках устанавливаются решетки РВП, на верхних этажах и кухнях-нишах устанавливаются бытовые вентиляторы -В1. Вентиляторы оснащены обратным клапаном.
13. Слаботочные сети (точка подключения: центральная ТВ антенна, Интернета) заведены в квартиру в районе входной двери, кабель для домофона / домофон
14. Балкон, холодное остекление в пределах этажа из алюминиевых профилей, пол без отделки, порог балкона – без усиления. Терраса без остекления, с металлическим ограждением и полы-бетонная плитка.

**Ведомость внутренней отделки (квартира под ключ)**

1. Утепленная металлическая входная дверь с замком и глазком, звонок на стене рядом с входной дверью
2. Окна, балконные двери – из ПВХ профиля со стеклопакетами
3. Установлены подоконники
4. Полы – ламинат, плинтуса, порожки (за исключением санузла), пол в санузле – плитка.
5. Стены – оклейка обоями под окраску без окраски (за исключением санузла), стены в санузле - плитка
6. Потолок – матовый шовный натяжной потолок белого цвета, без установки осветительных приборов, за исключением санузла (влагозащищенный светильник)
7. Межкомнатные двери – ламинированная МДФ-панель без замков, за исключением санузла – замок установлен
8. Санузел – унитаз, раковина (без герметизации), смеситель, ванна (без герметизации)/душевой уголок (см. приложение№1 планировка квартиры). Примыкание сантехнических приборов к стене, держатель для лейки не устанавливается.
9. На каждую квартиру предусмотренны счетчики потребления (электроэнергии, холодной воды, горячей воды, отопления)
10. Отопление – радиаторы
11. Разводка квартирной электрической сети, установка приборов (розетки, выключатели) согласно проекту, точки подключения для осветительных приборов, вводной щит
12. Слаботочные сети (точка подключения: центральная ТВ антенна, Интернета) заведены в квартиру в районе входной двери, кабель для домофона / домофон
13. Балкон, холодное остекление в пределах этажа из алюминиевых профилей, пол без отделки, порог балкона – без усиления. Терраса без остекления, с металлическим ограждением и полы-бетонная плитка.

Приложение № 7

к договору участия в долевом строительстве жилого дома

№ от г.

**Ведомость внутренней отделки нежилого помещения**

1. Металлическая входная дверь с замком
2. Пол – бетонный
3. Стены – сплошное выравнивание сухими смесями
4. Потолок – затирка
5. Светильник и выключатель

Приложение № 8

к договору участия в долевом строительстве жилого дома

№ {[ППЗ].[СведенияОДоговоре].[ДоговорНомер]/[Номер]=[222]} от {[ППЗ].[СведенияОДоговоре].[ДоговорДата]/[Номер]=[223]/[Формат]=[ДФ='dd.MM.yyyy']} г.

**Планировка** {[ППЗ].[ДанныеОбОбъектеПродаж].[Этаж]/[Номер]=[248]} **этажа**

****

Приложение № 9

к договору участия в долевом строительстве жилого дома

№ от г.

**Планировка \_\_\_\_\_ этажа**

Приложение №10

к договору участия в долевом строительстве жилого дома

№ {[ППЗ].[СведенияОДоговоре].[ДоговорНомер]/[Номер]=[224]} от {[ППЗ].[СведенияОДоговоре].[ДоговорДата]/[Номер]=[225]/[Формат]=[ДФ='dd.MM.yyyy']} г.

**Правила**

**технической эксплуатации квартиры.**

1. Введение

Настоящие правила эксплуатации квартир разработаны на основании «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 №170 и в соответствии с действующим законодательством РФ:

- Жилищный кодекс РФ.

- Постановление Правительства РФ от 21.01.06. № 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями".

- Постановление Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Инструкция содержит данные, необходимые собственникам (арендаторам) жилых помещений в многоквартирном доме, а также эксплуатирующей организации, для обеспечения безопасности в процессе эксплуатации, в том числе схемы инженерных коммуникаций, места расположения вентиляционных коробов, в том числе других элементов здания и его оборудования, в отношении которых строительные действия не должны осуществляться жильцами и арендаторами в процессе эксплуатации.

2.Строительные конструкции

2.1. Наружные и внутренние стены

Строительные конструкции нового дома имеют повышенную влажность, поэтому в первые годы эксплуатации (обычно два-три года) происходит их естественная сушка. Избыточная влага из конструкций увеличивает влажность воздуха в квартире (особенно в отопительный период), поэтому обязанностью владельца квартиры является обеспечение нормальной работы вентиляции и приборов отопления в помещении квартиры. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется в первые два года эксплуатации устанавливать вплотную к ним громоздкую мебель, особенно в наружных углах, вешать на наружные стены ковры и картины. При эксплуатации возможно появление волосяных послеосадочных трещин, как правило, в местах сопряжения внутренних и наружных стен, которые ликвидируются затиранием цементно-песчаным раствором с последующей отделкой поверхности.

2.2. Окна и двери

Установленные оконные блоки ПВХ обладают высокой герметичностью и высокими тепло- и звукоизоляционными характеристиками. Повышенная герметичность окон может привести к изменению температурно-влажного режима в помещении и, как следствие, к возможной конденсации влаги на поверхностях стеклопакетов и откосах. Такие нежелательные явления возникают из-за влаги, скапливающейся внутри помещения.

Причинами повышения влажности могут быть: приготовление пищи, стирка и т. п., в новом здании влага в воздухе может появляться в результате высыхания строительных материалов (бетон, раствор, штукатурка).   Помещения квартир с оконными блоками ПВХ необходимо проветривать не только для свежего воздуха, но и для вывода паров влаги.

Эксплуатацию окон и балконных дверей квартиры необходимо производить в

соответствии с прилагаемым техническим описанием и инструкцией по эксплуатации изделия.

Уход за фурнитурой:

- не реже 1 раза в год необходимо все подвижные детали и места запоров поворотно-откидной арматуры смазывать (возможно применение машинного масла);

- цапфы и ответные планки смазывают техническим вазелином;

- не использовать кислотосодержащие средства;

- не использовать для чистки абразивные средства.

Уход за пластиковыми окнами:

- раму чистить с помощью мыльного раствора или специальных моющих средств;

- для удаления пыли использовать влажную тряпку, а не сухую, для предотвращения статического электричества и большего загрязнения;

- уплотнитель окна очищать от грязи влажной салфеткой не реже 2-х раз в год и протирать глицерином;

- регулярно осматривать и при необходимости очищать дренажные отверстия

- при разбалтывании ручки винты под планкой затянуть.

2.4. Перекрытия

   Перекрытия в здании жилого дома выполнены из сборных пустотных железобетонных плит толщиной 220 мм. По плитам перекрытий выполнена скрытая разводка сетей электроснабжения. В процессе эксплуатации здания могут появляться послеосадочные трещины в швах между плитами, которые ликвидируются при текущем ремонте квартир путем расшивки швов.

3.Инженерные системы

3.1. Водоснабжение

При эксплуатации систем не разрешается самовольно переносить стояки, заменять диаметры подводок к приборам.  Квартиросъемщик может производить за свой счет замену санитарного и иного оборудования.  Эксплуатацию счетчиков, производить согласно инструкции. Периодически прочищать кран-фильтр.  При длительном отсутствии квартиросъемщика необходимо перекрывать вентили на системах холодного и горячего водоснабжения на вводах в квартиру.

3.2. Канализация

Необходимо соблюдать следующие правила пользования водопроводом и канализацией:

- не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

- не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

- не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети; - немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях систем водопровода и канализации;

- оберегать открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;

- для очистки наружной поверхности пластмассовых труб пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;

- при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой – прочищать их следует отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

Кухни и санитарные узлы, имеющие конденсат на трубопроводах, следует дополнительно вентилировать путем устройства притока воздуха через щели (2-3 см) в нижней части дверей.

3.3. Отопление

Источник теплоснабжения - крышная газовая котельная.

Предусмотрены поквартирные двухтрубные лучевые системы отопления, с индивидуальным подсоединением каждого отопительного прибора к распределительным коллекторам квартиры. Трубопроводы от коллекторов к нагревательным приборам прокладываются в конструкции пола.

Необходимо соблюдать следующие правила:

- Замена типа нагревательного прибора, их количества и перенос радиаторов на другое место без согласования с проектной организацией не разрешается.

- В первые два года эксплуатации здания для ускоренной сушки ограждающих конструкций не рекомендуется закрывать приборы отопления декоративными экранами, нарушая тем самым циркуляцию нагретого воздуха в помещении.

- Перед началом отопительного сезона и через каждые 3 - 4 месяца эксплуатации приборов отопления необходимо их очищать от пыли.

- Температура воздуха в помещениях жилого дома в холодный период года должна быть не ниже +20 ᵒС.

3.4. Вентиляция

В здании запроектирована приточно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением и частично с механическим.

Приточный воздух подается в режиме «микропроветривания» через регулируемые оконные створки и клапаны ПВК. Вытяжка осуществляется из кухонь, сан.узлов и ванных комнат. Приняты решетки РВП, на верхних этажах и кухнях-нишах устанавливаются бытовые вентиляторы. Вентиляторы оснащены клапаном для предотвращения обратной тяги. Выброс воздуха осуществляется через каналы вентблоков.

Двери кухонь, ванн и санузлов должны иметь подрезы для поступления воздуха из жилых комнат.

Рекомендуется, как минимум трижды в день открывать окна на 5-10 минут и всегда после влажной уборки, стирки и других домашних дел, связанных с испарением большого количества влаги. При отсутствии или недостаточном притоке наружного воздуха в помещения квартиры через окна нарушается баланс между притоком и вытяжкой воздуха. Система естественной вентиляции практически перестает работать, затрудняется отвод излишней влаги из помещений, что может привести к нарушению температурно-влажностного режима и появлению конденсата в наиболее холодных местах – внутренней поверхности стеклопакетов, откосов окон и, как следствие, возможному образованию на них плесени.

Не допускается заклеивать вытяжные решетки или закрывать их предметами домашнего обихода для беспрепятственного воздухообмена между помещениями квартиры проектом предусмотрена установка беспорожных дверей в комнаты, кухню и санузлы.

Запрещается установка механической вытяжки на кухне с выпуском в общую вентиляционную шахту, т.к. это приведет к нарушению воздухообмена не только в вашей квартире, но и в других квартирах, относящихся к этой вентиляционной шахте.

Рекомендуется между помещениями квартиры предусматривать установку беспорожных дверей в комнаты, кухню и санузлы.

3.5. Электроснабжение

Учет и распределение электроэнергии по квартирам предусмотрен от этажных щитов со счетчиками электрической энергии 1 класса точности, установленных в нишах электропанелей на лестничных клетках.

Не допускается размещать розетки под и над мойками.

Смена проводки может производиться только по проектной документации. Присоединение светильников должно производиться только через клемные колодки.

Не разрешается долбить стены и забивать в них костыли и гвозди на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки.

Запрещаются следующие виды работ:

- изменения схемы, сечения и марки проводов;

- перенос электророзеток и выключателей;

- перенос электрических патронов и светильников;

- перенос электророзетки электроплиты;

- установка дополнительных электророзеток, прокладка дополнительных проводов.

Приложение № 11

к договору участия в долевом строительстве жилого дома

№ {[ППЗ].[СведенияОДоговоре].[ДоговорНомер]/[Номер]=[226]} от {[ППЗ].[СведенияОДоговоре].[ДоговорДата]/[Номер]=[227]/[Формат]=[ДФ='dd.MM.yyyy']} г.

Решение о принятии обязательств по содержанию

и обслуживанию территории района «Talojarvi».

Мы, нижеподписавшиеся: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ДСК-2», ИНН 1001356001, ОГРН 1211000006645, в лице Белогривцевой Ольги Николаевны, действующей на основании доверенности от 19.08.2022г., удостоверенной нотариусом Гуртовой С.Н., нотариусом нотариального округа города Петрозаводска, Республики Карелия, в реестре за №10/19-н/10-2022-2-1491, далее именуемое «Застройщик», с одной стороны,

и {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[Дольщик]/[Номер]=[228]/[Склонение]=[фио]/[Падеж]=[1]}, дата рождения: {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[ДатаРождения]/[Номер]=[229]/[Формат]=[ДФ='dd.MM.yyyy']}, место рождения: {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[МестоРождения]/[Номер]=[230]}, СНИЛС: {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[СНИЛС]/[Номер]=[231]},{[ППЗ].[ДанныеДольщика].[Телефон]/[Номер]=[232]}, паспорт: {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[ДокументУдостоверяющийЛичность]/[Номер]=[233]}, зарегистрирован(а) по адресу: {[ППЗ].[ДанныеДольщика].[ЮрАдрес]/[Номер]=[234]}

и {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[Дольщик]/[Номер]=[235]/[Склонение]=[фио]/[Падеж]=[1]}, дата рождения: {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[ДатаРождения]/[Номер]=[236]/[Формат]=[ДФ='dd.MM.yyyy']}, место рождения: {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[МестоРождения]/[Номер]=[237]}, СНИЛС: {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[СНИЛС]/[Номер]=[238]}, номер телефона: {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[Телефон]/[Номер]=[239]}, паспорт: {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[ДокументУдостоверяющийЛичность]/[Номер]=[240]}, зарегистрирован(а) по адресу: {[ППЗ].[ДанныеДольщика2].[ЮрАдрес]/[Номер]=[241]} договорились о нижеследующем:

1. Одновременно с подписанием акта приема-передачи по объекту долевого строительства (п. 2 Приложения №7) Дольщик, в соответствии с ч. 1, 1.1, п. 5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, ст. 181.1 и ст.181.2 ГК РФ принимает на себя обязательства и выражает свое согласие на содержание и обслуживанию территории микрорайона «Talojarvi»\* согласно схеме (п. 3 Приложения №7) с привлечением избранной в установленном законом порядке управляющей компании на обслуживание, содержание и поддержание эксплуатационного состояния территории и объектов, находящихся за пределами границ земельного участка, сформированного для эксплуатации многоквартирного жилого дома, необходимых для устойчивого развития территории микрорайона «Talojarvi»:

* автомобильные внутриквартальные дороги и проезды с элементами благоустройства;
* тротуары внутриквартальные с элементами благоустройства;
* опоры, в том числе опоры стационарного электрического освещения, опоры контактной сети;
* детские площадки;
* пешеходные зоны и зоны отдыха;
* парки, скверы, газоны, цветники, малые архитектурные формы;
* объектов электросетевого хозяйства;
* линейные объекты.
* иные внутриквартальные элементы уличной – дорожной сети и благоустройства.

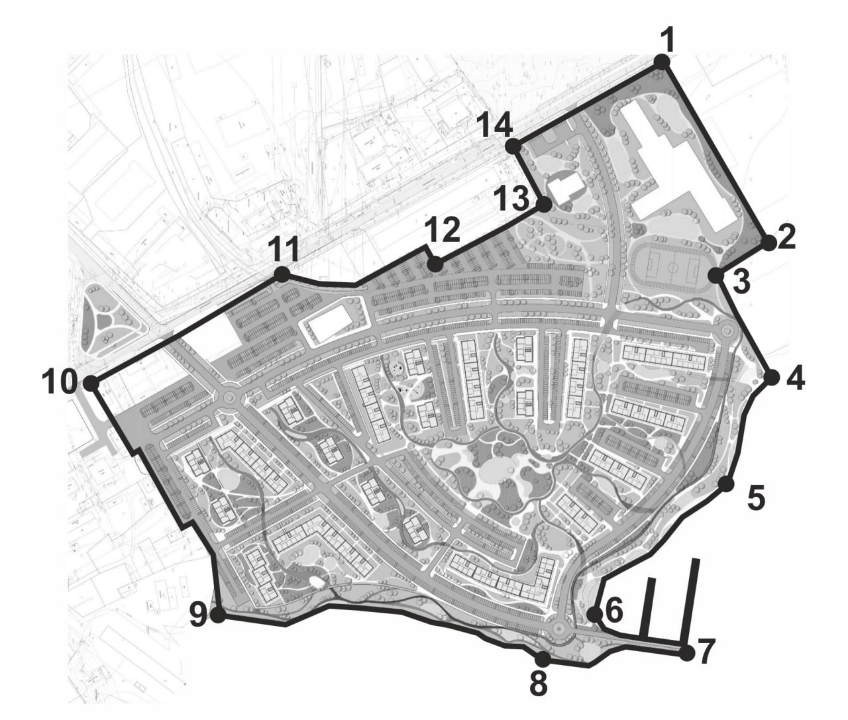
При волеизъявлении и выражении согласия Дольщик руководствуется совместными интересами сособственников по сохранению общих объектов благоустройства, малых архитектурных форм, линейных объектов, объектов электросетевого хозяйства, в целях обеспечения жизнедеятельности населения микрорайона

1. Дольщик, в соответствии с действующим законодательством, обеспечивает выражение своего решения путем голосования квадратными метрами объекта долевого строительства со следующими характеристиками:

|  |  |
| --- | --- |
| Строительный адрес дома | Республика Карелия, г. Петрозаводск, в районе шоссе Соломенского и ул. Зайцева (кадастровый номер 10:01:0040101:558) |
| Этап строительства | 2 |
| Номер секции | {[ППЗ].[ДанныеОбОбъектеПродаж].[Подъезд]/[Номер]=[204]} |
| Количество этажей | 9-14 |
| Общая проектная площадь (кв.м.) | 11290,59 |
| Материал и толщина наружных стен | Монолитный железобетон 160мм |
| Материал и толщина поэтажных перекрытий | Многопустотные плиты 220мм, коридор монолитное перекрытие 200мм |
| Класс энергоэффективности | A++ |
| Класс сейсмостойкости | 5 баллов и менее |
| Вид помещения | квартира |
| Общая площадь (кв.м.) | {[ППЗ].[ДанныеОбОбъектеПродаж].[ОбщаяПлощадь]/[Номер]=[180]} |
| Площадь балкона (кв.м.)/террасы (кв.м.) | {[ППЗ].[ДанныеОбОбъектеПродаж].[ПлощадьЛоджии]/[Номер]=[181]} |
| Общая площадь с учетом балкона (кв.м.) | {[ППЗ].[ДанныеОбОбъектеПродаж].[ПлощадьКвартираПлюсЛоджия]/[Номер]=[189]} |
| Этаж | {[ППЗ].[ДанныеОбОбъектеПродаж].[Этаж]/[Номер]=[32]} |
| Секция | {[ППЗ].[ДанныеОбОбъектеПродаж].[Подъезд]/[Номер]=[242]} |
| № квартиры (строительный) | {[ППЗ].[ДанныеОбОбъектеПродаж].[СтроительныйНомер]/[Номер]=[159]} |
| Условный номер в соответствии с проектной декларацией | {[ППЗ].[ДанныеОбОбъектеПродаж].[СтроительныйНомер]/[Номер]=[243]} |
| Количество комнат | {[ППЗ].[ДанныеОбОбъектеПродаж].[КоличествоКомнат]/[Номер]=[244]} |

1. Схема территории микрорайона «Talojarvi»:

ЗДЕСЬ СХЕМА МИКРОРАЙОНА



|  |  |
| --- | --- |
| № точки | Координаты |
| 1 | Широта: 61,8224° Долгота: 34,3071° |
| 2 | Широта: 61,8235° Долгота: 34,3112° |
| 3 | Широта: 61,8229° Долгота: 34,3119° |
| 4 | Широта: 61,8234° Долгота: 34,3144° |
| 5 | Широта: 61,8229° Долгота: 34,3167° |
| 6 | Широта: 61,8215° Долгота: 34,3192° |
| 7 | Широта: 61,8226° Долгота: 34,3204° |
| 8 | Широта: 61,8215° Долгота: 34,3206° |
| 9 | Широта: 61,8175° Долгота: 34,3192° |
| 10 | Широта: 61,8163° Долгота: 34,3141° |
| 11 | Широта: 61,8181° Долгота: 34,3120° |
| 12 | Широта: 61,8199° Долгота: 34,3116° |
| 13 | Широта: 61,8211° Долгота: 34,3102° |
| 14 | Широта: 61,8208° Долгота: 34,3090° |

\*микрорайон «Talojarvi» - совокупность комплекса жилых домов, учреждений бытового обслуживания, учреждений образования, парка Талойрви, системы пешеходных прогулочных маршрутов, велодорожек, объектов спортивной инфраструктуры, автомобильной дорожной инфраструктуры, сетей уличного освещения, обустроенной набережной района, малых архитектурных форм, объектов творчества и развития, детских игровых и развивающих комплексов, зеленых насаждений района, линейных объектов, площадок для сбора бытовых отходов, парковочной зоны.

Дольщик квартиры в жилом доме микрорайона «Talojarvi» наравне со всеми жителями района фактически становится частью сообщества по организации, взаимодействию, содержанию и управлению всей территорией микрорайона, ответственным за ее развитие и сохранение.