

ДОГОВОР № ____ - ____ / ____ Кв
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ

г. Смоленск _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Континент», далее по тексту «Застройщик», в лице директора Мурыгина Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, и _____ г.р., далее по тексту «Дольщик», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве жилья, приняв при этом следующие условия:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Дольщик принимает участие в долевом строительстве ____ комнатной квартиры № ____ (условный номер ____ в соответствии с проектной декларацией) на _____ этаже многоквартирного дома, расположенного по адресу: **Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, Краснинское шоссе, дом № 28а** (по генплану - многоквартирный дом № 4 в жилой застройке рядом с домом № 28 по Краснинскому шоссе в городе Смоленске. 2-я очередь строительства – блок-секция № 2).

1.2. Основные характеристики квартиры указаны в Приложении № 1 к настоящему договору "План и характеристики объекта долевого строительства".

Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства объекта (базовая стоимость вышеуказанной квартиры) на день заключения договора, составляет _____ (_____) руб. Базовая стоимость квартиры (цена договора) определена как произведение цены 1 кв.м. общей площади квартиры в размере _____ (_____) руб. ___ коп. на ее общую площадь (без учета балкона). Стоимость оплаченных Дольщиком квадратных метров общей площади квартиры фиксируется на день оплаты и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором в пункте 1.3.

1.3. Стороны соглашаются, что цена настоящего договора изменяется в следующих случаях:

1.3.1. В случае увеличения общей площади квартиры по данным кадастрового учета, произведенного в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации по отношению к проектной общей площади квартиры, указанной в настоящем договоре, цена договора подлежит увеличению на величину, равную произведению разницы между фактической и проектной площадью квартиры на стоимость 1 кв.м. общей площади квартиры, указанной в пункте 1.1 настоящего договора. Оформление дополнительного соглашения в связи с изменением цены договора в указанном случае не требуется.

1.3.2. Стоимость оплаченных Дольщиком квадратных метров общей площади квартиры фиксируется на день оплаты и может быть изменена по соглашению Сторон при наступлении обстоятельств, предусмотренных пунктом 2.7 настоящего договора, если эти обстоятельства повлияли на стоимость строительства многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1 настоящего договора.

II. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Дольщик обязан:

а/ после проведения государственной регистрации настоящего договора в срок, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты выдачи документов, определяемой в соответствии с описью документов, принятых уполномоченным органом для оказания государственных услуг по регистрации настоящего договора, открыть в уполномоченном банке, указанном в настоящем пункте, счет эскроу для оплаты Застройщику цены настоящего договора. Первым днем срока, указанного в настоящем пункте, признается день, следующий за днем выдачи документов.

По договоренности сторон счет эскроу открывается Дольщиком в уполномоченном банке, под которым стороны понимают Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование - ПАО Сбербанк), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 г. (юридический адрес: 117997, Россия, Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru; номер телефона: 8 800-707-00-70; доб. 60992851), БИК 044525225; КПП 773601001; ИНН 7707083893; ОГРН 1027700132195.

Цена договора (базовая стоимость квартиры) должна быть оплачена Дольщиком Застройщику путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке в соответствии с условиями настоящего договора, в следующие сроки:

– _____ (_____) руб. – после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, но не позднее _____ г.

Обязательство по оплате цены договора должно быть исполнено Дольщиком лично. Исполнение обязательства по оплате договора третьим лицом и принятие Застройщиком осуществленного третьим лицом платежа в счет оплаты по договору допускается в исключительных случаях только при выполнении Дольщиком следующих условий: получение Дольщиком предварительного письменного согласия Застройщика на осуществление платежа по договору

третьим лицом, наличие заявления третьего лица, имеющего намерение осуществить платеж по договору вместо Дольщика, выполненное собственноручно в присутствии уполномоченного представителя Застройщика, либо нотариально удостоверенное.

При несоблюдении вышеуказанных условий совершения платежа третьим лицом, у Застройщика отсутствуют основания для принятия осуществленного третьим лицом платежа в счет оплаты по договору.

В случае приостановления государственной регистрации настоящего договора сроки, предусмотренные настоящим пунктом, начинают исчисляться с даты, следующей за датой выдачи документов, назначенной уполномоченным органом по итогам устранения причин, препятствующих проведению государственной регистрации договора, и проведения государственной регистрации настоящего договора;

б/ не препятствовать исполнению Застройщиком своих обязательств по данному договору;

в/ в течение 10 (десяти) дней после подписания двухстороннего акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче объекта долевого строительства, но не позднее начала эксплуатации внутриквартирного газового оборудования, заключить договор со специализированной организацией на техническое обслуживание и ремонт газового оборудования, а также заключить договор с ресурсоснабжающей организацией на поставку газа; обеспечить осуществление специализированной организацией на основании заключенного с Дольщиком договора первичного технического обслуживания газового котла не позднее 1 года с даты ввода газового оборудования в эксплуатацию, указанной в гарантийном талоне на газовый котел, выдаваемым Дольщику Застройщиком;

г/ заключить договор управления жилым домом с управляющей организацией, обслуживающей данный дом, после выдачи Застройщику разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 10 дней с момента подписания Дольщиком акта приема-передачи объекта;

д/ принять от Застройщика по акту приема-передачи квартиру в течение 7 (семи) дней с момента получения сообщения о завершении строительства. В случае, если сообщение о завершении строительства и необходимости приемки объекта, направленное в адрес Дольщика в установленном порядке Застройщиком, было возвращено в адрес Застройщика по независящим от него причинам, в том числе в связи с истечением срока хранения, указанное сообщение приравнивается к юридически значимым сообщениям и считается доставленным.

При возникновении у Дольщика при приемке квартиры каких-либо замечаний сторонами составляется двусторонний акт осмотра объекта долевого строительства с указанием явных (определяемых визуально) недостатков и сроков их устранения. В случае, если выявленные недостатки являются незначительными и не препятствуют эксплуатации объекта долевого строительства в соответствии с его целевым назначением, у Дольщика не имеется оснований для отказа от приемки квартиры и подписания двустороннего акта приема-передачи квартиры.

е/ с момента приемки квартиры по акту приема-передачи возложить на себя бремя ее содержания, в том числе и риск случайной гибели;

ж/ в случае неисполнения Дольщиком п.п. в/, д/ пункта 2.1 настоящего договора Застройщик не несет ответственности за изменение качества квартиры; кроме того, Дольщик возмещает Застройщику расходы, понесенные последним на оплату коммунальных ресурсов, и иные расходы Застройщика, связанные с обслуживанием и содержанием объекта долевого строительства, с даты, следующей за последней датой, когда квартира должна была быть принята Дольщиком по акту приема-передачи в соответствии с п.п. д/ пункта 2.1 настоящего договора, до даты фактической приемки квартиры Дольщиком;

з/ эксплуатировать квартиру в соответствии с инструкцией, предоставленной Застройщиком, обратив особое внимание на обеспечение воздухообмена в квартире, используя три режима открывания створок оконных блоков: режим открывания, режим проветривания, режим инфильтрации. Дольщик с момента приемки квартиры обязуется соблюдать требования инструкции по эксплуатации квартиры. В случае несоблюдения Дольщиком условий эксплуатации квартиры, указанных в данной инструкции, Застройщик не несет ответственности за недостатки, возникшие вследствие неправильной эксплуатации Дольщиком квартиры;

и/ Дольщик лично или через представителя, полномочия которого удостоверены соответствующей нотариальной доверенностью, обязуется в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания настоящего договора произвести действия по подаче совместно с представителем Застройщика заявлений и необходимых документов на государственную регистрацию настоящего договора в уполномоченный орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном порядке. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

В случае необращения по любым обстоятельствам Дольщика совместно с Застройщиком в вышеуказанный срок в соответствующий уполномоченный орган с заявлениями и документами для проведения государственной регистрации настоящего договора, Стороны признают, что данный договор будет считаться незаключенным с момента его подписания со всеми соответствующими последствиями, предусмотренными гражданским законодательством Российской Федерации. При этом Застройщик вправе распоряжаться указанным в настоящем договоре объектом по своему усмотрению. В случае совместного обращения Застройщика и Дольщика по истечении срока, указанного в абзаце 1 настоящего подпункта, в уполномоченный орган за проведением государственной регистрации настоящего договора, положения настоящего абзаца не применяются; при этом Застройщик оставляет за собой право на принятие решения об обращении в уполномоченный орган для проведения государственной регистрации настоящего договора по истечении срока, установленного настоящим пунктом;

к/ Дольщик лично или через представителя, полномочия которого удостоверены соответствующей нотариальной доверенностью, обязуется в течение 60 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи (передаточного акта) объекта долевого строительства (квартиры) от Застройщика произвести действия по подаче заявления и необходимых документов на государственную регистрацию права собственности на данный объект в уполномоченный орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном порядке;

л/ Дольщик обязан в период действия настоящего договора незамедлительно письменно уведомлять Застройщика об изменении своих паспортных и контактных данных (в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества, адреса регистрации, фактического адреса проживания, телефона, адреса электронной почты). В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Дольщиком от Застройщика информации и документов, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством РФ, а также за недостоверность сведений в отношении Дольщика, указанных в выдаваемых Застройщиком документах;

м/ не осуществлять самовольные действия, направленные на переустройство и (или) перепланировку объекта долевого строительства, влекущие любые изменения в технологическом и инженерном оборудовании и сетях (в том числе, но не исключительно, изменение конструкций, коммуникаций, инженерных сетей); не проводить в объекте и в самом жилом доме работы, которые затрагивают его фасад и элементы, в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление балконов или лоджий, установка снаружи жилого дома любых устройств и сооружений, а также изменение цветового решения, затрагивающих внешний вид и конструкцию фасада. При несоблюдении Дольщиком условий настоящего пункта изменения, произведенные Дольщиком, признаются самовольными и гарантийные обязательства Застройщика по настоящему договору в соответствующей части прекращаются; кроме того, Застройщик вправе потребовать от Дольщика приведения измененных без получения всех необходимых согласований элементов и частей в первоначальное состояние, соответствующее проектной документации.

2.2. Дольщик вправе:

а/ передать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика;

б/ по наступлении предусмотренного настоящим договором срока требовать передачи ему Застройщиком вышеуказанной квартиры.

2.3. Передача прав и обязанностей Дольщика по настоящему договору третьему лицу не может осуществляться без получения предварительного письменного согласия Застройщика. В случае, когда Застройщик дает Дольщику согласие на передачу прав и обязанностей, Дольщик обязан произвести с Застройщиком сверку расчетов и представить акт о сверке третьему лицу для переоформления прав и обязанностей, а также ознакомить третье лицо с содержанием прав и обязанностей, установленных настоящим договором. Любые соглашения Дольщика о передаче своих прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, заключенные без согласия Застройщика, недействительны.

2.4. Дольщик оформляет квартиру в свою собственность и несет затраты по содержанию и эксплуатации своей доли в общем имуществе (мест общего пользования) с момента передачи объекта долевого строительства по акту, в том числе, в случае передачи объекта по одностороннему акту.

2.5. Застройщик обязан:

а/ осуществить строительство в соответствии с проектной документацией и выполнить работы по предчистовой отделке, согласно перечню, с которым Дольщик ознакомился при подписании настоящего договора. Все другие виды работ, не входящие в перечень, могут выполняться Застройщиком только по заявлению Дольщика при условии их согласования сторонами настоящего договора и подлежат дополнительной оплате;

б/ соблюдать требования к качеству выполняемых работ;

в/ ввести дом (блок-секцию) в эксплуатацию ориентировочно во II (Втором) квартале 2025 г., передать указанную в пункте 1.1 квартиру Дольщику по акту в срок не позднее 31.12.2025 г. Застройщик вправе досрочно передать Дольщику объект долевого строительства. Незначительное отклонение Застройщика от установленного настоящим договором ориентировочного срока ввода дома (корпуса) в эксплуатацию, не влияющее на соблюдение Застройщиком срока передачи квартиры, не является нарушением условий настоящего договора и основанием для заключения дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве жилья;

г/ при подписании акта приема-передачи и при условии полной оплаты Дольщиком цены договора предоставить последнему зависящие от Застройщика документы, необходимые для регистрации его права на вышеуказанную квартиру.

2.6. Застройщик вправе:

а/ в случае неисполнения Дольщиком в полном объеме обязательств по оплате цены договора, в том числе с учетом изменения цены договора в порядке и случаях, предусмотренных пунктом 1.3, направить в регистрирующий орган заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о наложении ограничения прав;

б/ отказать Дольщику в согласовании перепланировки объекта на стадии строительства объекта и/или использовании при производстве работ строительных и/или отделочных материалов Дольщика.

2.7. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, не может быть завершено Застройщиком в предусмотренный настоящим договором срок в связи с изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, Застройщик и Дольщик обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение, определяющее срок передачи квартиры. При этом

третьим лицом, наличие заявления третьего лица, имеющего намерение осуществить платеж по договору вместо Дольщика, выполненное собственноручно в присутствии уполномоченного представителя Застройщика, либо нотариально удостоверенное.

При несоблюдении вышеуказанных условий совершения платежа третьим лицом, у Застройщика отсутствуют основания для принятия осуществленного третьим лицом платежа в счет оплаты по договору.

В случае приостановления государственной регистрации настоящего договора сроки, предусмотренные настоящим пунктом, начинают исчисляться с даты, следующей за датой выдачи документов, назначенной уполномоченным органом по итогам устранения причин, препятствующих проведению государственной регистрации договора, и проведения государственной регистрации настоящего договора;

б/ не препятствовать исполнению Застройщиком своих обязательств по данному договору;

в/ в течение 10 (десяти) дней после подписания двухстороннего акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче объекта долевого строительства, но не позднее начала эксплуатации внутриквартирного газового оборудования, заключить договор со специализированной организацией на техническое обслуживание и ремонт газового оборудования, а также заключить договор с ресурсоснабжающей организацией на поставку газа; обеспечить осуществление специализированной организацией на основании заключенного с Дольщиком договора первичного технического обслуживания газового котла не позднее 1 года с даты ввода газового оборудования в эксплуатацию, указанной в гарантийном талоне на газовый котел, выдаваемым Дольщику Застройщиком;

г/ заключить договор управления жилым домом с управляющей организацией, обслуживающей данный дом, после выдачи Застройщику разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 10 дней с момента подписания Дольщиком акта приема-передачи объекта;

д/ принять от Застройщика по акту приема-передачи квартиру в течение 7 (семи) дней с момента получения сообщения о завершении строительства. В случае, если сообщение о завершении строительства и необходимости приемки объекта, направленное в адрес Дольщика в установленном порядке Застройщиком, было возвращено в адрес Застройщика по независящим от него причинам, в том числе в связи с истечением срока хранения, указанное сообщение приравнивается к юридически значимым сообщениям и считается доставленным.

При возникновении у Дольщика при приемке квартиры каких-либо замечаний сторонами составляется двусторонний акт осмотра объекта долевого строительства с указанием явных (определяемых визуально) недостатков и сроков их устранения. В случае, если выявленные недостатки являются незначительными и не препятствуют эксплуатации объекта долевого строительства в соответствии с его целевым назначением, у Дольщика не имеется оснований для отказа от приемки квартиры и подписания двустороннего акта приема-передачи квартиры.

е/ с момента приемки квартиры по акту приема-передачи возложить на себя бремя ее содержания, в том числе и риск случайной гибели;

ж/ в случае неисполнения Дольщиком п.п. в/, д/ пункта 2.1 настоящего договора Застройщик не несет ответственности за изменение качества квартиры; кроме того, Дольщик возмещает Застройщику расходы, понесенные последним на оплату коммунальных ресурсов, и иные расходы Застройщика, связанные с обслуживанием и содержанием объекта долевого строительства, с даты, следующей за последней датой, когда квартира должна была быть принята Дольщиком по акту приема-передачи в соответствии с п.п. д/ пункта 2.1 настоящего договора, до даты фактической приемки квартиры Дольщиком;

з/ эксплуатировать квартиру в соответствии с инструкцией, предоставленной Застройщиком, обратив особое внимание на обеспечение воздухообмена в квартире, используя три режима открывания створок оконных блоков: режим открывания, режим проветривания, режим инфильтрации. Дольщик с момента приемки квартиры обязуется соблюдать требования инструкции по эксплуатации квартиры. В случае несоблюдения Дольщиком условий эксплуатации квартиры, указанных в данной инструкции, Застройщик не несет ответственности за недостатки, возникшие вследствие неправильной эксплуатации Дольщиком квартиры;

и/ Дольщик лично или через представителя, полномочия которого удостоверены соответствующей нотариальной доверенностью, обязуется в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания настоящего договора произвести действия по подаче совместно с представителем Застройщика заявлений и необходимых документов на государственную регистрацию настоящего договора в уполномоченный орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном порядке. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

В случае необращения по любым обстоятельствам Дольщика совместно с Застройщиком в вышеуказанный срок в соответствующий уполномоченный орган с заявлениями и документами для проведения государственной регистрации настоящего договора, Стороны признают, что данный договор будет считаться незаключенным с момента его подписания со всеми соответствующими последствиями, предусмотренными гражданским законодательством Российской Федерации. При этом Застройщик вправе распоряжаться указанным в настоящем договоре объектом по своему усмотрению. В случае совместного обращения Застройщика и Дольщика по истечении срока, указанного в абзаце 1 настоящего подпункта, в уполномоченный орган за проведением государственной регистрации настоящего договора, положения настоящего абзаца не применяются; при этом Застройщик оставляет за собой право на принятие решения об обращении в уполномоченный орган для проведения государственной регистрации настоящего договора по истечении срока, установленного настоящим пунктом;

к/ Дольщик лично или через представителя, полномочия которого удостоверены соответствующей нотариальной доверенностью, обязуется в течение 60 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи (передаточного акта) объекта долевого строительства (квартиры) от Застройщика произвести действия по подаче заявления и необходимых документов на государственную регистрацию права собственности на данный объект в уполномоченный орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном порядке;

л/ Дольщик обязан в период действия настоящего договора незамедлительно письменно уведомлять Застройщика об изменении своих паспортных и контактных данных (в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества, адреса регистрации, фактического адреса проживания, телефона, адреса электронной почты). В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Дольщиком от Застройщика информации и документов, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством РФ, а также за недостоверность сведений в отношении Дольщика, указанных в выдаваемых Застройщиком документах;

м/ не осуществлять самовольные действия, направленные на переустройство и (или) перепланировку объекта долевого строительства, влекущие любые изменения в технологическом и инженерном оборудовании и сетях (в том числе, но не исключительно, изменение конструкций, коммуникаций, инженерных сетей); не проводить в объекте и в самом жилом доме работы, которые затрагивают его фасад и элементы, в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление балконов или лоджий, установка снаружи жилого дома любых устройств и сооружений, а также изменение цветового решения, затрагивающих внешний вид и конструкцию фасада. При несоблюдении Дольщиком условий настоящего пункта изменения, произведенные Дольщиком, признаются самовольными и гарантийные обязательства Застройщика по настоящему договору в соответствующей части прекращаются; кроме того, Застройщик вправе потребовать от Дольщика приведения измененных без получения всех необходимых согласований элементов и частей в первоначальное состояние, соответствующее проектной документации.

2.2. Дольщик вправе:

а/ передать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика;

б/ по наступлении предусмотренного настоящим договором срока требовать передачи ему Застройщиком вышеуказанной квартиры.

2.3. Передача прав и обязанностей Дольщика по настоящему договору третьему лицу не может осуществляться без получения предварительного письменного согласия Застройщика. В случае, когда Застройщик дает Дольщику согласие на передачу прав и обязанностей, Дольщик обязан произвести с Застройщиком сверку расчетов и представить акт о сверке третьему лицу для переоформления прав и обязанностей, а также ознакомить третье лицо с содержанием прав и обязанностей, установленных настоящим договором. Любые соглашения Дольщика о передаче своих прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, заключенные без согласия Застройщика, недействительны.

2.4. Дольщик оформляет квартиру в свою собственность и несет затраты по содержанию и эксплуатации своей доли в общем имуществе (мест общего пользования) с момента передачи объекта долевого строительства по акту, в том числе, в случае передачи объекта по одностороннему акту.

2.5. Застройщик обязан:

а/ осуществить строительство в соответствии с проектной документацией и выполнить работы по предчистовой отделке, согласно перечню, с которым Дольщик ознакомился при подписании настоящего договора. Все другие виды работ, не входящие в перечень, могут выполняться Застройщиком только по заявлению Дольщика при условии их согласования сторонами настоящего договора и подлежат дополнительной оплате;

б/ соблюдать требования к качеству выполняемых работ;

в/ ввести дом (блок-секцию) в эксплуатацию ориентировочно во II (Втором) квартале 2025 г., передать указанную в пункте 1.1 квартиру Дольщику по акту в срок не позднее 31.12.2025 г. Застройщик вправе досрочно передать Дольщику объект долевого строительства. Незначительное отклонение Застройщика от установленного настоящим договором ориентировочного срока ввода дома (корпуса) в эксплуатацию, не влияющее на соблюдение Застройщиком срока передачи квартиры, не является нарушением условий настоящего договора и основанием для заключения дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве жилья;

г/ при подписании акта приема-передачи и при условии полной оплаты Дольщиком цены договора предоставить последнему зависящие от Застройщика документы, необходимые для регистрации его права на вышеуказанную квартиру.

2.6. Застройщик вправе:

а/ в случае неисполнения Дольщиком в полном объеме обязательств по оплате цены договора, в том числе с учетом изменения цены договора в порядке и случаях, предусмотренных пунктом 1.3, направить в регистрирующий орган заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о наложении ограничения прав;

б/ отказать Дольщику в согласовании перепланировки объекта на стадии строительства объекта и/или использовании при производстве работ строительных и/или отделочных материалов Дольщика.

2.7. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, не может быть завершено Застройщиком в предусмотренный настоящим договором срок в связи с изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, Застройщик и Дольщик обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение, определяющее срок передачи квартиры. При этом

третьим лицом, наличие заявления третьего лица, имеющего намерение осуществить платеж по договору вместо Дольщика, выполненное собственноручно в присутствии уполномоченного представителя Застройщика, либо нотариально удостоверенное.

При несоблюдении вышеуказанных условий совершения платежа третьим лицом, у Застройщика отсутствуют основания для принятия осуществленного третьим лицом платежа в счет оплаты по договору.

В случае приостановления государственной регистрации настоящего договора сроки, предусмотренные настоящим пунктом, начинают исчисляться с даты, следующей за датой выдачи документов, назначенной уполномоченным органом по итогам устранения причин, препятствующих проведению государственной регистрации договора, и проведения государственной регистрации настоящего договора;

б/ не препятствовать исполнению Застройщиком своих обязательств по данному договору;

в/ в течение 10 (десяти) дней после подписания двухстороннего акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче объекта долевого строительства, но не позднее начала эксплуатации внутриквартирного газового оборудования, заключить договор со специализированной организацией на техническое обслуживание и ремонт газового оборудования, а также заключить договор с ресурсоснабжающей организацией на поставку газа; обеспечить осуществление специализированной организацией на основании заключенного с Дольщиком договора первичного технического обслуживания газового котла не позднее 1 года с даты ввода газового оборудования в эксплуатацию, указанной в гарантийном талоне на газовый котел, выдаваемым Дольщику Застройщиком;

г/ заключить договор управления жилым домом с управляющей организацией, обслуживающей данный дом, после выдачи Застройщику разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 10 дней с момента подписания Дольщиком акта приема-передачи объекта;

д/ принять от Застройщика по акту приема-передачи квартиру в течение 7 (семи) дней с момента получения сообщения о завершении строительства. В случае, если сообщение о завершении строительства и необходимости приемки объекта, направленное в адрес Дольщика в установленном порядке Застройщиком, было возвращено в адрес Застройщика по независящим от него причинам, в том числе в связи с истечением срока хранения, указанное сообщение приравнивается к юридически значимым сообщениям и считается доставленным.

При возникновении у Дольщика при приемке квартиры каких-либо замечаний сторонами составляется двусторонний акт осмотра объекта долевого строительства с указанием явных (определяемых визуально) недостатков и сроков их устранения. В случае, если выявленные недостатки являются незначительными и не препятствуют эксплуатации объекта долевого строительства в соответствии с его целевым назначением, у Дольщика не имеется оснований для отказа от приемки квартиры и подписания двустороннего акта приема-передачи квартиры.

е/ с момента приемки квартиры по акту приема-передачи возложить на себя бремя ее содержания, в том числе и риск случайной гибели;

ж/ в случае неисполнения Дольщиком п.п. в/, д/ пункта 2.1 настоящего договора Застройщик не несет ответственности за изменение качества квартиры; кроме того, Дольщик возмещает Застройщику расходы, понесенные последним на оплату коммунальных ресурсов, и иные расходы Застройщика, связанные с обслуживанием и содержанием объекта долевого строительства, с даты, следующей за последней датой, когда квартира должна была быть принята Дольщиком по акту приема-передачи в соответствии с п.п. д/ пункта 2.1 настоящего договора, до даты фактической приемки квартиры Дольщиком;

з/ эксплуатировать квартиру в соответствии с инструкцией, предоставленной Застройщиком, обратив особое внимание на обеспечение воздухообмена в квартире, используя три режима открывания створок оконных блоков: режим открывания, режим проветривания, режим инфильтрации. Дольщик с момента приемки квартиры обязуется соблюдать требования инструкции по эксплуатации квартиры. В случае несоблюдения Дольщиком условий эксплуатации квартиры, указанных в данной инструкции, Застройщик не несет ответственности за недостатки, возникшие вследствие неправильной эксплуатации Дольщиком квартиры;

и/ Дольщик лично или через представителя, полномочия которого удостоверены соответствующей нотариальной доверенностью, обязуется в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания настоящего договора произвести действия по подаче совместно с представителем Застройщика заявлений и необходимых документов на государственную регистрацию настоящего договора в уполномоченный орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном порядке. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

В случае необращения по любым обстоятельствам Дольщика совместно с Застройщиком в вышеуказанный срок в соответствующий уполномоченный орган с заявлениями и документами для проведения государственной регистрации настоящего договора, Стороны признают, что данный договор будет считаться незаключенным с момента его подписания со всеми соответствующими последствиями, предусмотренными гражданским законодательством Российской Федерации. При этом Застройщик вправе распоряжаться указанным в настоящем договоре объектом по своему усмотрению. В случае совместного обращения Застройщика и Дольщика по истечении срока, указанного в абзаце 1 настоящего подпункта, в уполномоченный орган за проведением государственной регистрации настоящего договора, положения настоящего абзаца не применяются; при этом Застройщик оставляет за собой право на принятие решения об обращении в уполномоченный орган для проведения государственной регистрации настоящего договора по истечении срока, установленного настоящим пунктом;

к/ Дольщик лично или через представителя, полномочия которого удостоверены соответствующей нотариальной доверенностью, обязуется в течение 60 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи (передаточного акта) объекта долевого строительства (квартиры) от Застройщика произвести действия по подаче заявления и необходимых документов на государственную регистрацию права собственности на данный объект в уполномоченный орган и нести расходы по государственной регистрации в установленном порядке;

л/ Дольщик обязан в период действия настоящего договора незамедлительно письменно уведомлять Застройщика об изменении своих паспортных и контактных данных (в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества, адреса регистрации, фактического адреса проживания, телефона, адреса электронной почты). В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Дольщиком от Застройщика информации и документов, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством РФ, а также за недостоверность сведений в отношении Дольщика, указанных в выдаваемых Застройщиком документах;

м/ не осуществлять самовольные действия, направленные на переустройство и (или) перепланировку объекта долевого строительства, влекущие любые изменения в технологическом и инженерном оборудовании и сетях (в том числе, но не исключительно, изменение конструкций, коммуникаций, инженерных сетей); не проводить в объекте и в самом жилом доме работы, которые затрагивают его фасад и элементы, в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление балконов или лоджий, установка снаружи жилого дома любых устройств и сооружений, а также изменение цветового решения, затрагивающих внешний вид и конструкцию фасада. При несоблюдении Дольщиком условий настоящего пункта изменения, произведенные Дольщиком, признаются самовольными и гарантийные обязательства Застройщика по настоящему договору в соответствующей части прекращаются; кроме того, Застройщик вправе потребовать от Дольщика приведения измененных без получения всех необходимых согласований элементов и частей в первоначальное состояние, соответствующее проектной документации.

2.2. Дольщик вправе:

а/ передать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика;

б/ по наступлении предусмотренного настоящим договором срока требовать передачи ему Застройщиком вышеуказанной квартиры.

2.3. Передача прав и обязанностей Дольщика по настоящему договору третьему лицу не может осуществляться без получения предварительного письменного согласия Застройщика. В случае, когда Застройщик дает Дольщику согласие на передачу прав и обязанностей, Дольщик обязан произвести с Застройщиком сверку расчетов и представить акт о сверке третьему лицу для переоформления прав и обязанностей, а также ознакомить третье лицо с содержанием прав и обязанностей, установленных настоящим договором. Любые соглашения Дольщика о передаче своих прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, заключенные без согласия Застройщика, недействительны.

2.4. Дольщик оформляет квартиру в свою собственность и несет затраты по содержанию и эксплуатации своей доли в общем имуществе (мест общего пользования) с момента передачи объекта долевого строительства по акту, в том числе, в случае передачи объекта по одностороннему акту.

2.5. Застройщик обязан:

а/ осуществить строительство в соответствии с проектной документацией и выполнить работы по предчистовой отделке, согласно перечню, с которым Дольщик ознакомился при подписании настоящего договора. Все другие виды работ, не входящие в перечень, могут выполняться Застройщиком только по заявлению Дольщика при условии их согласования сторонами настоящего договора и подлежат дополнительной оплате;

б/ соблюдать требования к качеству выполняемых работ;

в/ ввести дом (блок-секцию) в эксплуатацию ориентировочно во II (Втором) квартале 2025 г., передать указанную в пункте 1.1 квартиру Дольщику по акту в срок не позднее 31.12.2025 г. Застройщик вправе досрочно передать Дольщику объект долевого строительства. Незначительное отклонение Застройщика от установленного настоящим договором ориентировочного срока ввода дома (корпуса) в эксплуатацию, не влияющее на соблюдение Застройщиком срока передачи квартиры, не является нарушением условий настоящего договора и основанием для заключения дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве жилья;

г/ при подписании акта приема-передачи и при условии полной оплаты Дольщиком цены договора предоставить последнему зависящие от Застройщика документы, необходимые для регистрации его права на вышеуказанную квартиру.

2.6. Застройщик вправе:

а/ в случае неисполнения Дольщиком в полном объеме обязательств по оплате цены договора, в том числе с учетом изменения цены договора в порядке и случаях, предусмотренных пунктом 1.3, направить в регистрирующий орган заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о наложении ограничения прав;

б/ отказать Дольщику в согласовании перепланировки объекта на стадии строительства объекта и/или использовании при производстве работ строительных и/или отделочных материалов Дольщика.

2.7. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, не может быть завершено Застройщиком в предусмотренный настоящим договором срок в связи с изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, Застройщик и Дольщик обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение, определяющее срок передачи квартиры. При этом

Застройщик при переносе срока передачи квартиры должен исходить из объективных обстоятельств, оказывающих влияние на срок строительства.

Под обстоятельствами, влияющими на невозможность завершения строительства многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, в связи с которыми стороны обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение, предусмотренное настоящим пунктом, Застройщик и Дольщик подразумевают в том числе, но не исключительно:

а/ изменение и/или введение новых норм законодательства Российской Федерации, а также новых технических требований, предъявляемых к строящимся жилым домам;

б/ предъявление требований третьих лиц, препятствующих производству работ, оказывающих влияние на сроки строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1 настоящего договора;

в/ приостановление государственным или муниципальным органом власти выполнения Застройщиком работ по строительству многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1 настоящего договора;

г/ обнаружение на участке строительства: неучтенных коммуникаций, не отраженных на топографической карте города Смоленска, коммуникаций, уложенных ранее не в соответствии с имеющимися планами, выданными органами местного самоуправления или уполномоченными на то организациями, объектов исторического и культурного наследия;

д/ выявление на участке строительства непредвиденных грунтов, плывунов, водяных линз, высокопучинистых грунтов, не обнаруженных при производстве геологических изысканий, в результате чего может возникнуть необходимость изменения конструкции фундаментов или замещения земляных масс;

е/ срывы сроков поставки материалов поставщиками и/или выполнения работ привлеченными подрядчиками;

ж/ иные обстоятельства, влияющие на сроки производства работ, о которых не было известно при заключении настоящего договора.

III. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

3.1. Застройщик удостоверяет, что обладает правом распоряжаться правами на указанное в настоящем договоре имущество, что права на указанную в пункте 1.1 настоящего договора квартиру никому не проданы, под арестом не состоят, судебных споров о них не имеется.

3.2. В случае выполнения самим Дольщиком или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке и/или переустройству в том числе, но не исключительно, по изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, газоснабжения, канализации, электроснабжения, систем вентиляции и иных систем, замене и/или ремонту оборудования квартиры после ввода дома в эксплуатацию и приемки объекта Дольщиком по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП, препятствующие нормальной эксплуатации объекта; гарантийные обязательства у Застройщика в соответствующей части прекращаются.

Нанесенный такими действиями владельцам соседних квартир и помещений материальный ущерб оплачивает виновная сторона (Дольщик).

3.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

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

3.4. В случае передачи Дольщику объекта долевого строительства до полной оплаты стоимости квартиры с учетом пункта 1.3 квартира признается находящейся в залоге в силу закона у Застройщика до полной оплаты Дольщиком цены договора.

3.5. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца или просрочка внесения единовременного платежа более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

3.6. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты Дольщик оплачивает Застройщику пеню в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.7. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Дольщику квартиры в следствии уклонения Дольщика от подписания акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику пени при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

3.8. Застройщик обладает исключительным правом, охраняемым законом, на архитектурный облик многоквартирного дома, то есть на внешний и внутренний вид объекта капитального строительства, его пространственную, планировочную и функциональную организацию, в том числе на фасад, являющийся наружной лицевой стороной здания.

Несоблюдение положений настоящего пункта, а также несоблюдение Дольщиком обязательств, предусмотренных подпунктом м/ пункта 2.1 настоящего договора, является основанием для признания соответствующих изменений самовольными и влечет прекращение гарантийных обязательств Застройщика в соответствующей части; кроме того, Застройщик вправе потребовать от Дольщика приведения измененных без получения необходимых согласований элементов и частей в первоначальное состояние, соответствующее проектной документации.

3.9. Подписывая настоящий договор, Дольщик:

3.9.1. Уведомлен и согласен с тем, что квартира располагается в многоквартирном доме, состоящем из 3-х блок-секций, в блок-секции № 2 (Два); описание многоквартирного дома и расположение квартиры в пределах указанной блок-секции приведены в Приложении № 1 к настоящему договору.

3.9.2. Дает прямое и безоговорочное согласие на:

- любые изменения характеристик земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома, в том числе, но не исключительно, изменение его площади (как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения), конфигурации, уточнение его границ, изменение (уточнение) описания местоположения его границ;

- образование иных участков из земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома, в том числе, путем раздела, объединения, перераспределения; на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава исходного земельного участка;

- последующее изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, на котором ведется строительство указанного многоквартирного дома, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) названного земельного участка, совершение Застройщиком и/или третьими лицами любых иных действий, связанных с изменением вышеуказанного земельного участка;

- на ипотеку (в том числе последующую) земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома, в пользу третьих лиц (банков и иных физических и юридических лиц), а также на изменение предмета ипотеки без оформления дополнительных соглашений к настоящему договору.

Согласие, предусмотренное настоящим пунктом, дает право Застройщику производить вышеуказанные действия с учетом всех требований, предъявляемых законодательством и иными нормативно-правовыми актами к соответствующим действиям и регламентирующими порядок их совершения, без уведомления Дольщика и без необходимости получения его дополнительного согласия при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1 настоящего договора; согласие распространяет свое действие на все земельные участки, в том числе на образованные из исходного земельного участка, существующего на дату заключения настоящего договора.

(Ф.И.О. Дольщика собственноручно полностью, подпись)

3.10. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств (не зависящих от сторон), повлекших изменения условий выполнения настоящего договора, последний может быть пересмотрен по взаимному согласию сторон.

3.11. Обмен сообщениями (уведомлениями, письмами, претензиями, иными документами) по настоящему договору Стороны осуществляют в письменной форме по адресам, указанным в настоящем договоре, любым способом, позволяющим подтвердить факт направления соответствующего сообщения второй стороне, в том числе, но не исключительно, посредством направления на адрес электронной почты, указанный в настоящем договоре, либо посредством мессенджеров Viber, WhatsApp на номер телефона Дольщика.

Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности квартиры к передаче, а также предложение о внесении изменений в договор в части сведений о сроке передачи Застройщиком квартиры и ее принятия участником долевого строительства, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, могут быть направлены Дольщику по адресу электронной почты, указанному в договоре.

3.12. В своих взаимоотношениях стороны стремятся избегать противоречий и конфликтов, а в случае их возникновения - разрешать их на основании взаимного согласия. Если согласие не достигнуто, противоречия разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

3.13. Условия договора разъяснены Дольщику в полном объеме. Дольщик ознакомлен с проектной документацией, включающей информацию о Застройщике и проекте строительства многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф>.

Дольщик подтверждает, что ему представлена вся необходимая, достоверная информация об объекте долевого строительства, в том числе описания его местоположения, потребительские свойства, характеристики, сведения об общем имуществе многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, и расположении инженерных коммуникаций, а также им заданы Застройщику значимые и интересующие его вопросы, касающиеся объекта долевого строительства, на которые получены исчерпывающие ответы, удовлетворяющие его ожиданиям, и позволяющие сделать Дольщику свободный и осознанный выбор объекта долевого строительства, отвечающего его требованиям.

С учетом полученной информации замечания к предоставленной Застройщиком информации объекте долевого строительства у Дольщика отсутствуют.

3.14. Застройщик и Дольщик подтверждают, что все условия настоящего договора надлежащим образом ими согласованы, полностью приняты, соответствуют их интересам, являются приемлемыми и понятными для Дольщика.

3.15. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых - для Дольщика, один - для Застройщика.

IV. РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Континент"

214019, г. Смоленск, Трамвайный проезд, дом 14, офис 308, тел. +7 (4812) 55-55-55; 777-000

ИНН 6731055101, КПП 673101001

электронный адрес: _____

Директор _____ А.С. Мурыгин

Дольщик:

паспорт: _____ выдан _____ г. _____

Адрес регистрации: г. _____, ул. _____ дом № _____, квартира № _____.

Адрес для направления корреспонденции: г. _____, ул. _____ дом № _____, квартира № _____.

тел. _____

электронный адрес: _____

(ФИО полностью)

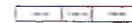
(Подпись)

План и характеристики объекта долевого строительства

г. Смоленск

«__» _____ года

Объект долевого участия в строительстве (объект): многоквартирный дом, расположенный по адресу:
**Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск,
Краснинское шоссе, дом № 28а (по генплану - многоквартирный дом № 4 в жилой застройке рядом с домом № 28 по
Краснинскому шоссе в городе Смоленске. 2-я очередь строительства – блок-секция № 2).**
блок-секция № 2



Основные характеристики многоквартирного дома:

- 1) вид - многоквартирный дом.
- 2) назначение – жилое.
- 3) количество этажей – 11 этажей.
- 4) общая площадь – 3 782,67 м².
- 5) материал наружных стен – несущие наружные стены — многослойные. Внутренний слой толщиной 380мм: - с 1-го по 3-й этаж из кирпича силикатного полнотелого утолщенного рядового СУРПо- М200/50/1.6 ГОСТ 379-2015; - все вышележащие этажи из кирпича силикатного полнотелого утолщенного рядового СУРПо-М 150/50/1.6 ГОСТ 379-2015. Утеплитель - экструдированный пенополистирол "ТЕРМОПЛЭКС-35" по ТУ 2221-001- 20019622-2017 (или аналог). Облицовочный слой - кирпич силикатный пустотелый утолщенный лицевой ГОСТ 379- 2015 толщиной 120мм. Под плитами перекрытий по внутреннему слою наружных стен и внутренним несущим стенам уложить арматурные сетки с продольной и поперечной арматурой ф4В500 ГОСТ 6727-80. В стенах, где арматурные пояса не предусматриваются, в пересечениях стен уложить связевые арматурные сетки из продольных стержней.
- 6) материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные многопустотные.
- 7) класс энергоэффективности – В (высокий).
- 8) сейсмостойкость – 5 и менее баллов.

Основные характеристики объекта долевого строительства (объекта):

- 1) объект долевого строительства – квартира;
- 2) адрес объекта: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, Краснинское шоссе, дом № 28а, блок-секция № 2, квартира № ___;
- 3) этаж - ___;
- 4) назначение объекта - жилое помещение;
- 5) проектная общая площадь объекта – ___ м² (без учета балкона), ___ м² (с учетом балкона);
- 6) количество комнат – ___;
- 7) площади частей объекта: жилая комната № 1 – ___ м², кухня – ___ м², совмещенный санузел – ___ м², коридор – ___ м², балкон – ___ м².

Застройщик:

ООО СЗ «Континент»
ОГРН 1066731101458

Директор:

/Мурыгин А.С./

Дольщик:

/ _____ /