

ДОГОВОР № 3-DNUM
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

город Петрозаводск

DDATA

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗАКАМЕНСКАЯ» (ОГРН 1211000002146, ИНН 1001352744), в лице общества с ограниченной ответственностью «НОВА-РЕАЛТИ» (ОГРН 1131001012735, ИНН 1001275627), действующее на основании Доверенности от 11.08.2021 года, серия 10 АА 0999023, удостоверенной нотариусом нотариального округа города Петрозаводска Республики Карелия Чеботаревым С.Б., зарегистрирована в реестре за № 10/38-н/10-2021-1-1650, в лице директора Ануфриевой Анны Александровны, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и **ФИО**, дата рождения DBIRTH, PSP, зарегистрирован(а) по адресу: ADR, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Термины и определения.

1.1. Дом – «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и со встроенно-пристроенным паркингом в районе наб. Закаменской в г. Петрозаводск», строительство которого ведет Застройщик по строительному адресу: Республика Карелия, г. Петрозаводск, наб. Закаменская (далее – Жилой дом) на земельном участке общей площадью 1490 кв.м., с кадастровым номером 10:01:0010148:903.

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

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Количество этажей (шт.) в том числе количество подземных этажей (шт.)	18 1
Общая площадь:	6 678,8 кв.м.
Материал наружных стен	монолитные железобетонные
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	5 и менее баллов

1.3. Строительство Дома ведется на основании:

- разрешения на строительство № 10-RU10301000-38-2022 от 08.08.2022 года, выданное Администрацией Петрозаводского городского округа. Срок действия настоящего разрешения до 08.08.2024 года.
- разрешения на строительство № 10-01-38-2022 от 08.08.2022 года, выданное Администрацией Петрозаводского городского округа. Срок действия настоящего разрешения до 08.08.2024 года.
- разрешения на строительство № 10-01-38-2022 от 08.08.2022 года, выданное Администрацией Петрозаводского городского округа (внесение изменений от 28.11.2022). Срок действия настоящего разрешения до 31.12.2024 года.
- разрешения на строительство № 10-01-38-2022 от 08.08.2022 года, выданное Администрацией Петрозаводского городского округа (внесение изменений от 25.01.2023). Срок действия настоящего разрешения до 31.12.2024 года.
- разрешения на строительство № 10-01-38-2022 от 08.08.2022 года, выданное Администрацией Петрозаводского городского округа (внесение изменений от 28.03.2023). Срок действия настоящего разрешения до 31.12.2024 года.
- разрешения на строительство № 10-01-38-2022 от 08.08.2022 года, выданное Администрацией Петрозаводского городского округа (внесение изменений от 12.04.2023). Срок действия настоящего разрешения до 08.01.2025 года.
- разрешения на строительство № 10-01-38-2022 от 08.08.2022 года, выданное Администрацией Петрозаводского городского округа (внесение изменений от 06.10.2023). Срок действия настоящего разрешения до 08.01.2025 года.
- разрешения на строительство № 10-01-38-2022 от 08.08.2022 года, выданное Администрацией Петрозаводского городского округа (внесение изменений от 11.01.2024). Срок действия настоящего разрешения до 08.01.2025 года.
- разрешения на строительство № 10-01-38-2022 от 08.08.2022 года, выданное Администрацией Петрозаводского городского округа (внесение изменений от 25.03.2024). Срок действия настоящего разрешения до 08.01.2025 года.
- земельный участок площадью 1490 кв. м., имеющий кадастровый номер 10:01:0010148:903 принадлежит Застройщику на праве собственности. Дата регистрации права собственности 16.08.2021 года. Номер регистрации 10:01:0010148:903-10/032/2021-3.

1.4. Срок ввода Дома в эксплуатацию (получения Разрешения на ввод в эксплуатацию) – не позднее 31 декабря 2024 года.

1.5. Квартира – структурно обособленное помещение, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.6. Проектная площадь Квартиры:

Общая площадь Квартиры – NEEDSQUARE(NEEDSSTR) кв. м. из них площадь балкона BALKONSQUARENUM (BALKONSQUARESTR) кв. м.;

Застройщик _____

Участник _____

1.7. Квартира имеет строительный №**DNUM**, находится на NEEDFLOOR этаже Дома и состоит из FLATROOMSNUM (FLATROOMSSTR) комнат(ы).

Расположение, планировка и состояние Квартиры на момент передачи Участнику определены в обязательном Приложении №1 к настоящему Договору - «Технические характеристики и описание строительной готовности Квартиры».

1.8. Проектная площадь и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению по факту постановки объекта долевого строительства на кадастровый учет.

1.9. **Объект долевого строительства** – Квартира (жилое помещение) и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику по настоящему Договору.

1.10. **Цена Договора** - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику на строительство Объекта долевого строительства. Цена Договора не зависит от площади Объекта долевого строительства, в том числе проектной и фактической, определяемой на основании данных ГУП РК РГЦ «Недвижимость».

1.11. **Уведомление надлежащим образом (надлежащее уведомление)** - направление Стороне Договора по адресу, указанному в статье 11 Договора, письменного уведомления телеграммой или заказным письмом, или вручение ему данного уведомления под роспись. Сторона, направившая уведомление, не несет ответственности за действия третьих лиц, приведшие к задержке доставки уведомления, либо повлекшие невозможность его своевременного получения другой стороной. Каждая сторона обязана незамедлительно поставить в известность другую сторону об изменении (временном изменении) его адреса для отправки почтовых сообщений, указанного в статье 11 Договора.

Статья 2. Правовые основания к заключению Договора.

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»).

2.2. Обязательства Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника.

Статья 3. Предмет Договора.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом, передать Участнику Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.2. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участником всех своих обязательств Участник получает право на оформление Квартиры в собственность.

3.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в сети «Интернет» на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

3.4. Застройщик гарантирует, что право требования на получение Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора не продано, не передано третьим лицам иным образом, не является предметом судебного разбирательства, не является предметом каких-либо иных договоров, не заложено, не обременено какими-либо иными правами третьих лиц.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора составляет **FLATPRICENUM (FLATPRICESTR) рублей 00 копеек**.

4.2. Денежные средства Участник перечисляет Застройщику за счет собственных средств, в следующем порядке:

Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника (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 №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). Адрес места нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1 адрес электронной почты: **schet_escrow@vtb.ru**, номер телефона: **+7 495 960 2424**

Депонент: **ГЮ**, дата рождения DBIRTH, PSP, зарегистрирован(а) по адресу: ADR

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗАКАМЕНСКАЯ», ОГРН 1211000002146, ИНН 1001352744.

Срок условного депонирования – не более шести месяцев от срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве):

FLATPRICENUM (FLATPRICESTR) рублей 00 копеек

Застройщик _____

Участник _____

Депонент обеспечивает в целях формирования Депонируемой суммы поступление денежных средств на счет ЭСКРОУ, который Депонент открывает в Банке ВТБ (публичное акционерное общество) отдельными платежами по следующему графику:

GPLAT;

Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу указаны в Ст. 11 настоящего Договора.

4.3. Цена Договора не включает расходы, по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему; в том числе по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности на Квартиру, расходы за услуги органов БТИ по технической инвентаризации Объекта долевого строительства.

4.4. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Застройщик не несет ответственности за действия кредитных организаций, удерживающих комиссию за операции с денежными средствами (комиссия банка).

4.5. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику является дата списания денежных средств, с расчетного счета Застройщика. При этом Участник заблаговременно письменно сообщает Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства.

4.6. В случае нарушения Участником сроков перечисления денежных средств по Договору в соответствии с п.4.2 Договора, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

4.7. В случае, если общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника, по результатам обмеров, окажется в большую или меньшую сторону отличной от той, что указана в статье 1 настоящего договора не более чем на 5 (пять) процентов, стороны не вправе требовать друг от друга изменения цены договора в связи с указанным основанием. Стоимость квартиры в этом случае остается неизменной, соответствующей пункту 4.1 настоящего договора.

4.8. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии со статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.

4.9. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

4.10. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

4.11. Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, в Договоре участия в строительстве предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее - Правила);

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

4.12. Подписывая Договор участия в долевом строительстве и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке.

Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

Застройщик _____

Участник _____

4.13. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

4.14. Депонент действуя от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий предоставляет в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

4.15. Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в строительстве, Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом) оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

Статья 5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Обязанности Участника:

5.1.1. Произвести оплату цены Договора в объеме, сроки и порядке, указанные в п.4.2 Договора:

5.1.2. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.1.3. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 6 Договора.

5.1.4. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Квартиры до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Не осуществлять переустройство архитектурного облика Дома и Квартиры, в том числе и после получения права собственности на Квартиру. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Дома (в т.ч. превращение лоджий в эркеры, установка кондиционеров, решеток, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

5.1.5. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

5.1.6. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 11 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

5.1.7. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5.2. Права Участника:

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии письменного согласования с Застройщиком соглашения об уступке, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику, после уплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2.3. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Дома, ходе строительства Дома и о ходе исполнения обязательств перед Участником.

5.3. Обязанности Застройщика:

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Квартиру Участнику по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.

5.3.2. Обеспечить строительство Дома в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

5.3.3. Предоставлять Участнику по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Дома, ходе строительства Дома и о ходе исполнения обязательств перед Участником.

5.3.4. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.3.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Квартиры или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Права Застройщика:

5.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу Квартиры Участнику до момента выполнения Участником своих обязательств согласно п.4.2. Договора.

5.4.2. При уклонении Участника от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п.6.1. Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры, а также бремя содержания Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры.

Застройщик _____

Участник _____

Статья 6. Порядок и срок передачи Квартиры.

6.1. Застройщик обязуется не позднее шести месяцев с даты указанной в пункте 1.4 Договора, передать Участнику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при условии исполнения Участником всех обязательств по настоящему Договору. При этом Стороны согласились, что передача Объекта долевого строительства может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

6.2. После получения Застройщиком Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик надлежащим образом уведомляет Участника о готовности Застройщика к передаче Квартиры, а Участник обязан в течение 10 (десяти) календарных дней от даты получения уведомления приступить к технической приемке Квартиры, подписанию Акта осмотра и Акта приема-передачи квартиры. При невозможности проведения осмотра по объективным причинам Участник в этот же срок уведомляет Застройщика об этом в письменном виде с указанием фиксированной даты проведения осмотра. Квартира может быть передана Участнику по акту приема-передачи во временное пользование досрочно.

6.3. При уклонении Участника от принятия Квартиры в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры Участнику, вправе составить Акт приема-передачи Квартиры в одностороннем порядке. Указанные меры применяются в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником уведомления, предусмотренного п.6.2. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

6.4. В случае предъявления Участником в процессе приемки Квартиры требования к Застройщику о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок (при несоответствии передаваемого Объекта долевого строительства условиям Договора и (или) требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона) Стороны составляют Акт обследования Квартиры, в котором указываются перечень недостатков и согласованный с Участником срок для их безвозмездного устранения Застройщиком.

6.5. С момента подписания Акта приема-передачи Участник несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры, а также бремя содержания Объекта долевого строительства.

6.6. Если к моменту передачи Квартиры оплата Цены Договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу Квартиры до полного исполнения Участником обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

Статья 7. Исполнение обязательств по Договору.

7.1. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, подписания Сторонами Акта приема-передачи, государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

7.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, а также в случае составления одностороннего Акта в соответствии с п. 6.2. настоящего Договора.

7.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

7.4. Помимо предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации оснований прекращения договора счета эскроу, договор счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве прекращается по следующим основаниям:

- 1) при расторжении договора участия в долевом строительстве;
- 2) при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

7.5. Уполномоченный банк (эскроу-агент) вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора.

7.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком в соответствии с частью 9 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование

Застройщик _____

Участник _____

участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве. В случае непоступления заявления от залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет депонента в течение четырнадцати рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, указанных в части 9 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства перечисляются на залоговый счет, указанный в договоре счета эскроу, либо в случае отсутствия указания в договоре участия в долевом строительстве на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены такого договора денежные средства не позднее трех рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, указанных в части 9 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», перечисляются на банковский счет депонента, указанный в договоре счета эскроу, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей".

7.7. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

7.8. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", другая сторона договора участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.9. Реквизиты банковского счета Депонента, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит депонируемую сумму со счета эскроу в случае неполучения Банком ВТБ (ПАО) указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством:

счет Участника № _____, открытый в _____.

Статья 8. Гарантии качества, предусмотренные Договором.

8.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, отсутствия существенных недостатков и соответствия его проекту, техническим регламентам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок составляет:

а) на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику (по Передаточному акту, подписанному Сторонами, либо по одностороннему акту Застройщика о передаче Объекта долевого строительства в соответствии п. 6.3. Договора);

б) на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников сданного в эксплуатацию Дома;

в) на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (Квартиры): двери (включая дверные ручки), сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку равняется гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества. Гарантия не распространяется в случае пренебрежения правилами установки и использования приборов и оборудования или поврежденных в процессе эксплуатации.

г) гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, в том числе на штукатурку (шпаклевку) помещений объекта строительства, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику объекта долевого строительства.

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им

Застройщик _____

Участник _____

третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.5. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации строящегося Дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

8.6. Между сторонами согласовано возможное изменение границ земельного участка с кадастровым номером 10:01:0010148:903, путем его перераспределения в том числе с землями неразграниченной собственности, без уменьшения площади данного участка, в соответствии с утвержденным проектом планировки и проектом межевания территории, разработанным с целью дальнейшего развития улично-дорожной сети.

Статья 9. Срок действия Договора и его досрочное прекращение.

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств.

9.2. Договор может быть прекращен по взаимному письменному соглашению Сторон, с внесением об этом записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.3. Договор подлежит расторжению в одностороннем порядке в случаях, установленных действующим законодательством.

9.4. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа, при этом Стороны не несут никакой материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по Договору.

Статья 10. Заключительные положения.

10.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора, рассматриваются судами общей юрисдикции и мировыми судьями по месту нахождения Квартиры (по договорной территориальной подсудности согласно ст.32 ГПК РФ).

10.3. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Застройщика в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

10.4. Уступка Участником прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации с письменного разрешения Застройщика.

10.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего Договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего Договора.

10.6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр, остается у Участника после его регистрации, один экземпляр остаётся у Застройщика после его регистрации.

10.7. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 - «Технические характеристики и описание строительной готовности Квартиры»;

Статья 11. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик _____

Участник _____

Застройщик	Участник
ООО «Специализированный застройщик «ЗАКАМЕНСКАЯ»	ФИО
<p>Юридический адрес: 185026, Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр. Комсомольский, д.29, помещение 3, офис 16 Тел./факс (8 814 2) 33 00 11 Е-mail: s-mk-office@mail.ru ОГРН 1211000002146, ИНН 1001352744 КПП 100101001, ОКПО 47765945 ОКАТО 86401000000 Р/сч. 40702810597800000228 Ф.ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) в САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ К/сч. 30101810200000000704 БИК 044030704</p> <p><i>в лице ООО «НОВА-РЕАЛТИ» Юридический и почтовый адрес: 185026, Республика Карелия, г. Петрозаводск, пр-кт Комсомольский, д.29, помещение 2 Тел./факс (814 2) 59-47-47 ОГРН 1131001012735, ИНН/КПП 1001275627/100101001 (на основании Доверенности от 11.08.2021 года, серия 10 АА 0999023, удостоверенной нотариусом нотариального округа города Петрозаводска Республики Карелия Чеботаревым С.Б., зарегистрирована в реестре за № 10/38-н/10-2021-1-1650)</i></p>	<p>PSP Адрес: ADR дата рождения: DBIRTH Телефон PHONE Адрес электронной почты для направления корреспонденции: _____</p>

Подписи Сторон:

Участник:

Я, ФИО, настоящим подтверждаю свою дееспособность и в полной мере отдаю отчет своим действиям, подписывая настоящий договор. Я полностью осознаю суть Договора, понимаю и принимаю все обязательства, связанные с его исполнением и последствия его нарушения.

(Ф.И.О. прописью)

(подпись)

От имени Застройщика

Директор ООО «НОВА-РЕАЛТИ»

Ануфриева Анна Александровна/_____

Застройщик _____

Участник _____

Приложение №1

к Договору № 3-DNUM участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и со встроенно-пристроенным паркингом в районе наб. Закаменской в городе Петрозаводск от DDATA

Технические характеристики и описание строительной готовности квартиры

Схема квартиры № DNUM

Этаж: NEEDFLOOR

**Расположение квартиры в секции
IMGFLATFLOOR**

*-расхождение между общей площадью квартиры, указанной на схеме и общей площадью квартиры по результатам обмеров ГУП РКРГЦ "Недвижимость" не является основанием для пересчета стоимости Договора.

ОПИСАНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ КВАРТИРЫ:

Комнаты и кухня:

- стены – монолитный железобетон, газобетонные блоки, выравнивание не выполняется;
- полы – полусухая цементно-песчаная стяжка под покрытие из керамической плитки, теплозвукоизоляция из вспененного полиэтилена;
- потолки – монолитный железобетон, выравнивание не выполняется;
- межкомнатные перегородки– установлены из гипсокартона только в с/у, шпаклевка стыков листов гипсокартона и саморезов, перегородки остальных помещений не выполняются;

Ванная и санузел:

- стены – монолитный железобетон, газобетонные блоки, гипсокартон, выравнивание не выполняется;
- пол – полусухая цементно-песчаная стяжка под покрытие из керамической плитки, теплозвукоизоляция из вспененного полиэтилена, гидроизоляция;
- потолок– монолитный железобетон, выравнивание не выполняется;

Квартира:

- установка входной двери (металлическая)
- окна – ПВХ с двухкамерным стеклопакетом;
- сантехнические работы – ввод в квартиру сетей: теплоснабжения с установкой радиаторов, канализации и водоснабжения, установка счетчиков на холодное и горячее водоснабжение;
- устройство электроразводки до вводного электрического счетчика в квартире, внутриквартирная разводка в квартире не выполняется;
- устройство домофона

Покупателю категорически запрещено производить любые изменения фасада здания, включая изменение цвета или разрезки створок окон; изменение цвета фасадных стен и т.д. Покупатель ознакомлен с положением статьи 26 Жилищного кодекса РФ: «переустройство и(или), перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения».