

г. Киров

_____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Кировский ССК» (ООО Спецзастройщик «Кировский ССК»), в лице Сметаниной Натальи Леонидовны, действующей на основании доверенности от 20.05.2019 года, зарегистрированной в реестре за № 43/97-н/43-2019-2-373, нотариусом Кировского нотариального округа Кировской области Костоломовым А.В., именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,

_____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется построить **Многоквартирное жилое здание по адресу: г.Киров, ул.Щорса, д.53**, далее по тексту настоящего договора именуемое «Многоквартирный дом», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 2. настоящего договора и далее по тексту настоящего договора именуемый «Объект долевого строительства», Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.
- 1.2. **Разрешение на строительство № 43-40-015-2023** выдано Администрацией города Кирова 22.02.2023 года. Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен Многоквартирный дом **43:40:000416:2815, 43:40:000416:2818**.
- 1.3. Информация, предусмотренная ст.3.1. ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", размещена в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу наш.дом.рф.
- 1.4. Основные характеристики Многоквартирного дома:
Материал наружных стен и каркаса Многоквартирного дома: иной вид материалов наружных стен и каркасов (трехслойные железобетонные панели на гибких связях).
Материал перекрытий – сборные железобетонные многопустотные плиты.
Фундамент – монолитная железобетонная плита.
Кровля – рулонная.
Два лифта: пассажирский и грузопассажирский.
Общая площадь здания – 11018,8 кв.м,
сумма общей площади всех жилых помещений (с учетом лоджий, балконов без понижающего коэффициента) – 8327,7 кв.м,
Минимальное/максимальное количество этажей – 18/18
количество секций - 1 шт.
Высота жилого этажа (от пола до потолка) - 2,5 м.
Класс энергоэффективности – А.
Сейсмостойкость 5 и менее баллов.
- 1.5. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства на строительство Многоквартирного дома: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.
- 1.6. Участник долевого строительства (депонент) обязуется уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в сроки и размере, установленные настоящим договором, на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.
- 1.7. Участник долевого строительства выражает безусловное согласие на право Застройщика изменить проектную документацию на строительство Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе в части превышения допустимого изменения Проектной площади Объекта долевого строительства в размере не более 5 (пяти) процентов от указанной в п. 2.1 Договора Проектной площади Объекта долевого строительства.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 2.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору является следующее жилое помещение - квартира № _____ (строительный номер) в Многоквартирном доме:

Номер подъезда 1

Этаж _____ (_____)

Общая площадь квартиры (сумма площади квартиры (всех отапливаемых помещений: жилых комнат и помещений вспомогательного использования) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента) _____ **кв.м**

Приведенная площадь квартиры (сумма площади квартиры и лоджии (с коэф.) _____ **кв.м**

Площадь квартиры (без учета лоджии) _____ **кв.м**

Количество комнат _____ (_____)

Площадь жилых комнат _____ кв.м

Помещения вспомогательного использования:

Кухня-ниша (зона кухни _____ кв.м)

Сан.узел _____ кв.м

Коридор _____ кв.м

Лоджия _____ кв.м (_____ кв.м (с коэф.))

Степень отделки: ЧЕРНОВАЯ

Объект долевого строительства отмечен цветным маркером на плане-схеме этажа Многоквартирного дома (Приложение № 1 к настоящему договору).

- 2.2. Фактический номер, характеристики Объекта, в том числе площадь жилых, вспомогательных помещений, лоджий и пр., могут быть уточнены после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома. Уточнение площадей Объекта долевого строительства производится после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию на основании данных технического плана Многоквартирного дома по результатам обмеров. Указанное изменение характеристик Объекта по факту окончания строительства не является изменением условий Договора, не влечет перерасчет цены настоящего договора. Уточненные характеристики Объекта долевого строительства указываются в Акте приема-передачи квартиры.
- 2.3. Для оплаты Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по настоящему договору, применяется проектная площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя общую площадь квартиры и площадь лоджии (с коэф.). Коэффициенты для расчета площади лоджии, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения установлены Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр.
- 2.4. Общая площадь Объекта долевого строительства и площадь лоджии (с коэф.) уточняются после проведения замеров кадастровым инженером, без перерасчета цены настоящего договора.
- 2.5. На балконы, лоджии не распространяются требования по теплозащите и влагозащите. Выходы на балконы и лоджии являются аварийными выходами по требованиям пожарной безопасности. Согласно СНиП 31-01-2003 балконы и лоджии могут быть остеклены.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

- 3.1. На момент заключения настоящего договора цена договора определена сторонами в размере _____ (_____) рублей (НДС не облагается).
- 3.2. Под ценой Договора стороны определили стоимость затрат на выполнение обязательств Застройщика по строительству МКД, в том числе Объекта долевого строительства согласно п. 2.1 Договора в черновой отделке.
- 3.3. Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет оплаты цены договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента), в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:
Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, адрес электронной почты Банка - Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон 8 800 555 55 50 доб. 60992851

Депонент: _____

Бенефициар: ООО Спецзастройщик «Кировский ССК»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы на счет эскроу: в срок до _____ года с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области,

Срок депонирования депонируемой суммы: 30.06.2025 года.

Основание перечисления Бенефициару депонируемой суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома.

Основания прекращения депонирования денежных средств:

- истечение срока депонирования депонируемой суммы;
- перечисление денежных средств Бенефициару;
- расторжение настоящего Договора по соглашению сторон;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения настоящего Договора;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.4. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Эскроу-агент перечисляет Депонируемую сумму Застройщику по следующим реквизитам: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Кировский ССК» (ООО Спецзастройщик «Кировский ССК»)** ИНН 4345490508 КПП 434501001 р/сч **40702810527000100819** в Кировском отделении №8612 ПАО Сбербанк г.Киров, к/сч 30101810500000000609 БИК 043304609

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1. Участник долевого строительства обязуется:
- 4.1.1. В течение трех дней с момента подписания настоящего договора, совместно с Застройщиком, предоставить настоящий договор на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области;
- 4.1.2. Своевременно уплатить цену договора;
- 4.1.3. Не использовать Объект долевого строительства до его передачи ему Застройщиком;
- 4.1.4. Не производить перепланировку и конструктивные изменения инженерных коммуникаций Объекта долевого строительства без согласования с Застройщиком; согласование перепланировки невозможно с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и до получения Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства;
- 4.1.5. Приступить к принятию Объекта долевого строительства после получения от Застройщика сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче по Акту приема-передачи квартиры.
- 4.1.6. Регистрация Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства осуществляется на основании Акта приема-передачи квартиры.
- 4.1.7. В течение семи дней с момента подписания Акта приема-передачи квартиры предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации по Кировской области все необходимые документы для оформления права собственности на Объект долевого строительства.
- 4.2. Застройщик обязуется:
- 4.2.1. В течение трех дней с момента подписания настоящего договора, совместно с Участником долевого строительства, предоставить настоящий договор на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области;
- 4.2.2. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи квартиры с черновой отделкой, включающей в себя:
- Полы: выравнивающий слой из цементно-песчаного раствора (за исключением лоджий, балконов); с устройством гидроизоляции в санузлах; без устройства покрытия пола (без линолеума, без ламината, без деревянного покрытия и т.п.);
 - Стены: без шпаклевки, без клейки обоями, без окраски;
 - Окна: из профиля ПВХ с тройным остеклением, без устройства откосов, без установки подоконных досок;
 - Типовая входная металлическая дверь, без устройства откосов, без установки межкомнатных дверей;
 - Водоснабжение: устройство стояков горячего и холодного водоснабжения, канализации, с установкой индивидуальных приборов учета воды, без разводки к сантехническим приборам, без установки сантехнического оборудования и без полотенцесушителя;
 - Вентиляция: устройство вентканалов, без установки вентиляционных решеток;
 - Электроснабжение: устройство внутренней разводки электроснабжения с установкой индивидуального прибора учета электроэнергии, с розетками, выключателями, без установки осветительных приборов, без электроплиты и без розетки для ее подключения;
 - Остекленная лоджия.
- 4.2.3. Чистовая отделка и установка сантехнического и электротехнического оборудования, отделка керамической плиткой и т.д. производится за счет средств Участника долевого строительства и в цену, установленную настоящим договором, не входит.
- 4.3. При производстве отделочных работ Участник долевого строительства не в праве производить увеличение общей площади Объекта долевого строительства за счет присоединения холодной лоджии (балкона), так как это может повлечь нарушение теплового контура здания.
- 4.4. Участник долевого строительства не в праве изменять конфигурацию остекления холодной лоджии, утеплять холодную лоджию, так как ухудшение внешнего вида фасада Многоквартирного дома является нарушением авторских прав организации, проектирующей Многоквартирный дом.
- 4.5. Участник долевого строительства не в праве производить демонтаж радиаторов в квартире, так как данные работы являются переустройством и связаны с вмешательством в работу общедомовых инженерных сетей, являющихся общим имуществом будущих собственников дома.
- 4.6. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после оплаты Объекта долевого строительства в полном объеме по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, с момента государственной регистрации.
- 4.7. Расходы по оформлению и регистрации настоящего договора и регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

- 4.8. Бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе коммунальные платежи, с момента подписания Акта приема-передачи квартиры и до регистрации права собственности на Объект долевого строительства и далее, несет Участник долевого строительства.
- 4.9. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры, с письменного согласия Застройщика. **Участник долевого строительства в течение одного календарного дня обязуется уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования и передать Застройщику 1 экземпляр договора уступки права требования Объекта долевого строительства с отметкой регистрирующего органа о государственной регистрации указанного договора.**

5. СРОК СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ, СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Срок окончания строительства Многоквартирного дома – **4 квартал 2024 года**. Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома - **4 квартал 2024 года**. Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств.
- 5.2. Срок передачи застройщиком Объекта долевого строительства до 30.06.2025 года. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по подписываемому сторонами Акту приема-передачи квартиры с момента получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома до даты, указанной в настоящем пункте, при условии оплаты стоимости Объекта долевого строительства, согласно раздела 3 настоящего договора в полном объеме.

6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК.

- 6.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 года со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 6.3. Гарантийный срок для остекления лоджий и оконных проемов Объекта долевого строительства, входных дверей, межкомнатных дверей (в случае их установки, предусмотренной договором), устанавливается производителем.
- 6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.
- 6.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу третьими лицами.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

- 7.1. Настоящий договор вступает в силу в момент его заключения и действует до выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.
- 7.2. Расторжение настоящего договора производится в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 7.3. В случае расторжения настоящего договора, договор счета эскроу, открытый Участником долевого строительства (депонентом) в ПАО Сбербанк (эскроу-агент) прекращается, денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в счет расчетов по настоящему договору (депонируемая сумма), подлежат возврату Участнику долевого строительства эскроу-агентом в порядке и сроки, установленные ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
- 7.4. За нарушение обязательств, взятых по настоящему договору, Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. Подписывая настоящий договор, стороны соглашаются, что объекты инженерно-технического обеспечения (сети водо-, тепло-, энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока и иные объекты, строительство которых

необходимо для эксплуатации дома), находящиеся внутри земельного участка под Многоквартирным домом, не являются общим имуществом и будут принадлежать на праве собственности лицу, которое финансирует их строительство. Застройщик со своей стороны обязуется не расходовать денежные средства, внесенные Участником долевого строительства по данному договору на строительство, реконструкцию в границах земельного участка под Многоквартирным домом, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Многоквартирного дома, а также не расходовать денежные средства, внесенные Участником долевого строительства на внесение платы за подключение (технологическое присоединение) к Многоквартирному дому.

- 8.2. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных. В связи с этим настоящий договор является письменным согласием Участника долевого строительства на обработку своих персональных данных, а также на передачу Застройщиком персональных данных в управляющую компанию, в рамках законодательства РФ уполномоченную на обслуживание Многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию, на любое информирование Застройщиком, в том числе на sms-информирование, информирование в адрес электронной почты, на указанные контактные данные. Обработка персональных данных Участника долевого строительства может осуществляться только в целях исполнения настоящего договора, информирования Застройщиком, а также в целях управления Многоквартирным домом уполномоченной управляющей компанией.
- 8.3. Участник долевого строительства гарантирует Застройщику, что он не имеет каких-либо причин, препятствующих заключению и надлежащему исполнению Договора.
- 8.4. Участник подтверждает, что:
До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона об участии в долевом строительстве.
Все положения Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется. Участник не признан судом недееспособным либо ограниченно дееспособным, в состоянии понимать значение своих действий и руководить ими, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения.
Участник не заключает Договор под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения, а также у него отсутствуют какие-либо обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
- 8.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, будут по возможности решаться путем переговоров между сторонами. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, стороны передают их на рассмотрение в суд. Иски о защите прав потребителей могут быть предъявлены по выбору истца в суд по месту: нахождения организации, а если ответчиком является индивидуальный предприниматель, - его жительства; жительства или пребывания истца; заключения или исполнения договора.
- 8.6. На момент подписания настоящего договора он представляет собой печатный текст, не содержащий каких-либо исправлений, в т.ч. подчисток, зачеркиваний, надписей, исправлений, сделанных с помощью корректирующей жидкости.
- 8.7. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они оформлены в письменном виде, и подписаны обеими сторонами настоящего договора.
- 8.8. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Застройщика, 1 экземпляр Участнику долевого строительства.
- 8.9. Приложение:
1. Приложение № 1 - план-схема этажа Многоквартирного дома, с отмеченным Объектом долевого строительства.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО Спецзастройщик «Кировский ССК»

610010, Кировская область, г. Киров, мкр. Радужный, ул. Производственная, д.9, каб.5

ОГРН 1194350004056 ИНН 4345490508 КПП 434501001

р/сч **40702810527000100819** в Кировском отделении №8612 ПАО Сбербанк г.Киров,

к/сч 30101810500000000609 БИК 043304609

Н.Л.Сметанина

Участник долевого строительства: _____

_____ года рождения

Место рождения: _____

Паспорт _____ выдан _____

Код подразделения _____

Адрес регистрации: _____

Тел. _____